

Mot et mer ustabilt leie- marked?

Utleieboliger har lenge utgjort en synkende del av boligmassen. Det kan synes som om denne tendensen har snudd på 1990-tallet. Når sammensetningen av leiesektoren betraktes, ser vi at vi har fått et klart større innslag av tilfeldig utleie enn tidligere. Omfanget av det som kan kalles for profesjonell utleie er blitt mer enn halvert siden 1973.

Viggo Nordvik

En periode med store endringer

Fra 1973 til 1995 steg folketallet i Norge med 10 prosent, mens antall bebodde boliger i samme periode økte med nær 40 prosent. I 1973 var store deler av bolig- og kredittmarkedet regulert på ulike måter. Gjennom byfornyelsesaktivitet, først og fremst på 1980-tallet, ble tidligere leiegårder omdannet til borettslag. I 1983 fikk vi loven om eierseksjoner, som åpnet for en storstilt endring av disposisjonsforholdene i den eksisterende massen av boliger i blokk. Både frittstående borettslag og tidligere leiegårder ble omdannet til sameier. For nybygde boliger i blokk fikk også selveierformen en meget sterk posisjon.

Denne artikkelen tar for seg de faktorene som har påvirket boligmassen og de måter som boliger disponeres på her i landet. Spesielt fokuseres det på hvordan størrelsen på leiesektoren har utviklet seg.

Det er tre hovedgrupper av disposisjonsforhold til boliger i Norge: Selveiere, borettsshavere og beboere i aksjeboliger og leietakere. Tabellene 1 til 4 viser hvordan norske hushold fordelte seg på disse disposisjonsforholdene i årene 1973, 1981, 1988 og 1995. Vi har valgt å ta med kårboliger som en egen kategori, da disse ikke faller naturlig inn under noen av de andre gruppene. Vi skal blant annet vise hvordan sammenhengen mellom disposisjonsform og hustype har utviklet seg over tid¹.

Et av siktemålene med artikkelen er å demonstrere hvilke store endringer som har skjedd med vår måte å disponere den eksisterende boligmassen. Derfor har vi valgt å presentere anslag for de ulike delene av boligmassen målt i 1 000 boligenheter, heller enn å se på andelene som disponeres på ulik måte. Når disse an-

slagene er laget, har vi brukt boforholdsundersøkelsene som er utvalgsundersøkelser. Til disse utvalgsundersøkelsene er det utarbeidet et vektningssystem som kan brukes til å lage anslag for størrelsen på den samlede boligmassen.

Når et slikt vektsystem brukes til å gi anslag for hele boligmassen, får vi selvfølgelig anslag som er usikre. Det kommer av at vi bruker et utvalg til å si noe om hele boligmassen. Et problem med bruk av beregnede totaltall, er at de gir inntrykk av større presisjon enn det i realiteten er grunnlag for.

Leie- og andels-/aksjeboliger var helt dominerende blant blokkboligene i 1973. På tross av dette lå over 60 prosent av de leide boligene i småhus. Selveierandelen var samlet sett på 58 prosent, mens den for småhus var 70 prosent og for blokk bare om lag 2 prosent. Forskjellen mellom boligtypene blir noe mindre om vi ser på eierandelen definert som andelen som enten er selveiere eller eiere av andels- eller aksjebolig. Samlet eierandel var da 69 prosent, og for småhus og blokk var eierandelene henholdsvis 75 prosent og 49 prosent.

Borettslagsboligenes vekstperiode

Fra 1973 til 1981 økte det beregnede antall borettslagsboliger i blokk med over 60 000. Dette er litt mer enn ny-

Tabell 1: Boligmasse i 1973 fordelt etter disposisjonsform og hustype (1 000 boliger)			
	Sum	Småhus	Blokk
Sum	1 380	1 100	241
Selveide boliger	796	778	6
Andels-/aksjeboliger	157	46	111
Leide boliger	402	253	123
Kårboliger	24	24	-

Datagrunnlag

Boforholdsundersøkelsen 1995 er foretatt av Statistisk sentralbyrå i samarbeid med Norges byggforskningsinstitutt og Kommunal- og arbeidsdepartementet. Undersøkelsen i 1995 er en landsomfattende utvalgsundersøkelse basert på intervju av 4 453 personer. Dataene er vektet slik at de er representative for husholdninger i Norge. Undersøkelsen tar sikte på å belyse boforholdene for ulike befolkningsgrupper. Videre gir den opplysninger om aktuelle boligproblemer, og hvordan boforholdene har endret seg over tid. Kartleggingen av boforholdene legger særlig vekt på boligstandard, disposisjonsforhold, boligøkonomi og boligmiljø.

byggingen av blokkboliger i perioden 1973-1981. Tar vi hensyn til at noe av nybyggingen var leieboliger (anslagsvis 4 000-5 000 offentlige utleieboliger), og noe avgang f.eks. som følge av sammenslåinger, kan tallene tyde på at massen av andelsboliger i blokk har vokst noe som følge av at boliger har endret disposisjonsform i tillegg til vekst gjennom nybygging. Ettersom det så å si bare fantes andels-/aksje- og leieboliger i blokk i 1973, må altså konverteringene ha skjedd fra leiebolig til borettslagsbolig. Det som skjedde av slik konverteringsvirksomhet var knyttet til byfornyelse, og til at beboere overtok leiegården de bodde i og dannet borettslag. Antall leieboliger i blokk falt med nesten 20 prosent.

Også i småhus har antall leide boliger gått ned med om lag 20 000 boliger. Samlet gir dette en reduksjon på 40 000 leieboliger fra 1973 til 1981. Andelen norske hushold som bodde i

leid bolig falt fra 29 prosent i 1973 til 24 prosent i 1981, både fordi det absolute antallet leieboere sank, og fordi det samlede antallet boliger økte.

Sammenslåinger og seksjonering

Selv om det ble bygd nesten 20 000 boliger i blokk i perioden mellom boforholdsundersøkelsene fra 1981 og 1988, indikerer undersøkelsene at antall boliger i blokk faktisk falt svakt i perioden. Dette har sammenheng med den omfattende sammenslåingsaktiviteten i blokkboligmassen i perioden. Vi kan f.eks. merke oss at det beregnede antallet boliger i bygårder bygd før krigen, gikk ned med nesten 15 000 enheter fra 1981 til 1988, om lag 10 000 av de boligene som forsvant, hadde bare ett eller to rom.

Det var ikke bare den fysiske utformingen av blokkboligene som endret seg gjennom 1980-tallet, det var også betydelige endringer i disposisjonsforholdene. I denne perioden vokste

det fram et nytt segment i boligsektoren, nemlig sameier i blokk. Selve framveksten av denne selveierleilighetssektoren er beskrevet og analysert i Wessel (1996). Antallet selveide boliger i blokk utgjorde i 1988 17 prosent av blokkboligene. Framveksten av de selveide boligene i blokk kom hovedsakelig ved endringer av disposisjonsformen i den eksisterende boligmassen. Bare 10 prosent av de selveide boligene i blokk var bygd på 1980-tallet. Både antallet leieboliger og andels-/aksjeboliger i blokk sank gjennom perioden 1981-1988.

Det samlede antallet leieboliger fortsatte å falle fram til 1988, og var da 50 000 lavere enn i 1981. Leieandelen var redusert til noe under 19 prosent i 1988.

Flere leide boliger

Antall selveide boliger i blokk fortsatte å stige fram til 1995, da de utgjorde vel 20 prosent av blokkboligene. En tredjedel av veksten kan tilbakeføres til nybygging. Konverteringer av disposisjonsform i den eksisterende boligmassen spilte altså i perioden mellom 1988 og 1995 en viktig rolle i selveierleilighetenes vekst. Likevel viser en sammenligning av tabell 3 og 4 at antall leide boliger og andels-/aksjeboliger også vokste gjennom perioden.

Vi har altså fått vel 30 000 flere leide boliger i blokk fra 1988 til 1995. Det samme trekket, men enda mer mar-

Tabell 2: Boligmasse i 1981 fordelt etter disposisjonsform og hustype (1 000 boliger)



	Sum	Småhus	Blokk
Sum	1 480	1 163	284
Selveide boliger	860	840	10 ¹
Andels-/aksjeboliger	247	74	172
Leide boliger	359	235	101
Kårboliger	14	14	-

¹ Det er spesielt stor relativ usikkerhet knyttet til så lave tall

Tabell 3: Boligmasse i 1988 fordelt etter disposisjonsform og hustype (1 000 boliger)



	Sum	Småhus	Blokk
Sum	1 646	1 342	276
Selveide boliger	1 048	990	47
Andels-/aksjeboliger	247	92	155
Leide boliger	307	216	74
Kårboliger	43	43	-

Tabell 4: Boligmasse i 1995 fordelt etter disposisjonsform og hustype (1 000 boliger)



	Sum	Småhus	Blokk
Sum	1 895	1 514	350
Selveide boliger	1 168	1 086	74
Andels-/aksjeboliger	266	95	169
Leide boliger	418	290	107
Kårboliger	43	43	-

kert, finner vi for småhusene. Her har antallet leieboliger steget med 75 000 boliger. Antall hushold som leier bolig har altså steget med 35 prosent til 418 000 fra 1988 til 1995. I 1995 var dermed leieandelen 22 prosent. Men deler av økningen i antall leide boliger fra 1988 til 1995 henger sammen med endringer i utvalgsprosedyrene².

Leiesektoren har endret karakter

Tabell 5 gir oss et bilde av den absolutte utviklingen i antallet av ulike typer av leieboliger.

Tallet på leide boliger lå i 1995 på om lag samme nivå som i 1973. Antall bebodde boliger har gjennom disse vel 20 årene steget med 37 prosent, slik at leieandelen har falt med hele 7 prosentpoeng. Både antall leide boliger og leieandelen var i 1988 lavere enn i 1995. Ut fra tabellene som viser hvordan disposisjonsforholdene i den norske boligmassen har utviklet seg gjennom de siste 20 årene, kan det se ut som om vi har hatt en nedadgående trend i størrelsen på leiesektoren. Men de siste årene kan det se ut som om trenden har

snudd eller er i ferd med å stabilisere seg på et nivå rundt 400 000 leieboliger. Vi skal se på en slik stabiliseringshypotese ved å se på utviklingen i sammensetningen av leiesektoren.

I tabell 5 ser vi en kraftig økning i antallet utleide ekstraboliger fra 1988 og fram til i dag. Som leietakere i "Annen ekstraboli eid av private hushold", regner vi bolig som ikke er tjenestebolig eller sokkelleilighet og som ligger i et hus som eies av borettslag, sameie, boligaksjeselskap, slektning eller annen privat person. Dette vil dreie seg om ekstraboliger som et hushold eier og som de leier ut enten varig eller midlertidig. At et hushold eier en ekstraboli kan være et resultat av arv, pardannelse eller midlertidig fravær. Det kan jo selv sagt også være at noen hushold har kjøpt en ekstraboli som en formueplassering. Årene med til dels kraftig fall i nominelle boligpriser, har gitt en ny gruppe av hushold som leier ut en ekstraboli. Leies en bolig ut i mer enn ett år, blir nominell salgsgevinst skattepliktig, mens tap går i fradrag fra netto skattbar inntekt. For hushold som flytter fra en bolig med en markedspris som ligger lavere enn det de betalte for boligen, vil utleie gi en betydelig skattefordel. Dette, sammen med at mange vil ha en viss motvilje mot å realisere nominelle tap, har nok ført til at en del fraflyttede boliger har blitt leid ut midlertidig i stedet for å selges.

Nesten halvparten av veksten i leiesektoren kan tilbakeføres til økt utleie av ekstraboliger. I undersøkelsen fra 1995 hadde 31 prosent av leietakerne i utleide ekstraboliger flyttet inn året før undersøkelsen, mens 19 prosent hadde flyttet inn to år før undersøkelsen. I boforholdsundersøkelsen fra 1988 var de tilsvarende tallene henholdsvis 19 og 10 prosent. Det ser altså ut som om det er ekstraordinært mange tilfeller av utleie av en ekstra

bolig som har kommet i stand de siste årene.

Ettersom vi mener at det er ekstraordinære årsaker til at dette tilbudet av leieboliger er såpass høyt, regner vi det som ganske sannsynlig at denne delen av leietilbudet vil bli redusert gjennom de neste to til fem årene. Det presset en observerer i leiemarkedene i 1996, kan også tyde på at en slik reduksjon allerede er kommet.

Den andre kilden til veksten i utleie fra 1988 til 1995 er sokkelboligene. Vi finner dobbelt så mange utleide sokkelboliger i 1995 i forhold til 1988. Økt utleie av sokkelboliger i småhus bygd mellom 1988 og 1995 kan delvis forklare denne veksten. Den viktigste forklaringen ligger imidlertid i utnyttelsen av småhusmassen som er bygd tidligere. I 1988 var det f.eks. en utleid sokkelbolig i 2,5 prosent av de småhusene som var bygd i perioden 1971-1975, i 1995 hadde mer enn hvert tiende småhus fra denne årgangen "leieboere i kjelleren". Betrakter vi de boligene som ble bygd i siste halvdel av 1970-tallet, hadde 4,5 prosent leid ut sokkelbolig i 1988, andelen som leide ut sokkel i disse boligene hadde i 1995 steget til 8 prosent. Samlet sett fant vi sokkelbeboere i 3,5 prosent av alle småhus i 1988, mens det tilsvarende tallet i 1995 hadde steget til over 7 prosent.

I en kort oversiktsartikkel som dette er det ikke mulig å gå inn på noen utfyllende diskusjon av årsakene til økningen, eller noen tilsvarende vurderinger av hvorvidt det er grunn til å tro at vi skal få endringer av betydning i tilbudet av slike leieboliger. Om en leter etter årsaken til økningen, eller prøver å framskrive tilbudet av sokkelboliger, er det to faktorer en bør vurdere: Har store deler av småhusboligmassen skiftet eier til så høye priser at det er nødvendig å leie ut sokkelen for å dekke de løpende ut-

Tabell 5: Sammensetningen av leiesektoren (1 000 boliger)



	1973	1981	1988	1995
Antall	402	359	307	418
Sokkelbolig	68	54	45	109
Ekstra bolig inne i annen bolig	17	16	13	14
Annen ekstraboli eid av private hushold	88	116	116	163
Privateid personalbolig	61	35	14	11
Offentlig eid personalbolig	25	16	17	22
Sosial utleie	33	42	51	56
Profesjonell utleie	104	67	45	41
Annet	6	4	6	1

giftene? Eller er tilbudsøkningen etterspørselsgenerert?

Kategorien Ekstra bolig inne i annen bolig i tabell 5, inkluderer dem som leier en hybel uten egen inngang, og dem som leier en del av en annen bolig som ikke er fysisk avgrenset fra denne andre boligen. Det vil kunne være en flytende overgang mellom det å leie en Ekstra bolig inne i annen bolig, og det å være inneboende i en annens bolig. Som tabell 5 viser, er dette en liten del av leiemarkedet. For de fleste vil det å leie en Ekstra bolig inne i annen bolig være en lite tilfredsstillende bosituasjon. Når en slik situasjon velges, har det nok sammenheng med meget svak økonomi eller sterk boligmangel. Vi tror f.eks. at denne formen for leie av bolig var betydelig mer utbredt i perioden med boligmangel etter krigen enn det den er i dag, og vel også vil bli i overskuelig framtid.

Det har vært en kontinuerlig reduksjon fra 1973 og fram til i dag i omfanget av leie av bolig fra arbeidsgiver. Dette gjelder først og fremst private arbeidsgivere, men tallet på offentlig eide personalboliger har også falt. Vi tror at dereguleringen på boligmarkedet, og den økte skattleggingen av andre fordeler enn direkte lønn, har gjort det mindre attraktivt for arbeidsgivere og -takere å koble et arbeidsforhold opp mot et leieforhold. Heller ikke her er det noen grunn til å tro at trenden skal reverseres, slik at leiesektoren sannsynligvis ikke vil vokse som følge av at vi får flere personalboliger. På den annen side har det nå blitt så få personalboliger at vi heller ikke ser for oss noen betydelig reduksjon av deres antall.

Det siste trekket vi skal peke på i utviklingen av leiesektoren, er den monotone nedgangen i profesjonell utleie. Det vi har definert som profesjo-

nell utleie er utleie av boliger som ligger i hus som eies av privat gård-eier/firma eller i hus med blandet eierform, og som ikke faller inn under noen av de andre kategoriene. Seksjonering og omdanning av tidligere leiegårder til borettslag, har ført til et omfang av profesjonell utleie som i 1995 lå på bare 39 prosent av nivået i 1973.

Mot en ny ustabilitet i leiesektoren

En del trekk peker i retning av en økt etterspørsel etter leieboliger i årene som kommer. De trekkene vi tenker på, er først og fremst svingninger i boligpriser, som gjør boligkjøp risikofylt, og økt mobilitet. Den økte etterspørselen ser i liten grad ut til å ha ført til økt profesjonell utleie. Om lag 4 000 av de boligene vi har klassifisert som beregnet for profesjonell utleie, er bygd etter 1985. Vi kan imidlertid merke oss at nesten ingen av de profesjonelle leieboligene er bygd på 1970-tallet. En kan altså si at vi ser "spor av" økt profesjonell utleie, men foreløpig er dette meget lite. Det er vanskelig å si om vi kan vente mer av profesjonell utleie. En form for "profesjonell" utleie som vi ikke har fått med oss i vår definisjon, er privatpersoner som har investert i et lite antall boliger, typisk i sameier, og som de har planer om å leie ut over en lengre periode. Dette er imidlertid boliger som lett kan trekkes ut fra leiemarkedet og selges til selveiere.

Gjennomgangen av utviklingen av ulike typer leieforhold viser at det ikke er riktig å si at leiesektoren i dag ligner på den leiesektoren vi hadde i 1973. Vi kan si at det viktigste utviklingstrekket fra 1973 og fram til i dag, er at leieboligene har forsvunnet ut fra leiesektoren. Vi står igjen med en leiesektor som består av boliger som, av forskjellige grunner, er utleid i øyeblikket. De delene av leiesektoren som har vokst, er de som er mest

ustabile i den forstand at boligene kan flyttes mellom leie- og eiesektorene uten særlige vansker.

Som en kommentar til en lignende utvikling i Canada, skriver Steele (1993) at det er et paradoks at mens en i Canada har hatt en utvikling av lovverket i retning av økte rettigheter og sikkerhet for leietakere, så har den faktiske utviklingen gått kraftig i motsatt retning. Dette har skjedd ved at den mest regulerte delen av leiemarkedet har skrumpet inn, mens den minst regulerte delen av markedet har vokst.

1. En kan merke seg at både i tabell 1 og de andre tabellene hvor vi splitter opp boligmassen etter hustype, så er kategorien "Alle" større enn summen av antall boliger i blokk og småhus. Årsaken til dette er at vi har en kategori av "Kombinerte hus og midlertidige boliger" som ikke er tatt med i tabellene. Antall boliger i denne kategorien var nesten 40 000 i 1973 og om lag 25 000 i 1995.

2. 1988, og i de tidligere undersøkelsene, ble det trukket adresser, og eventuelt midlertidig fraværende ble regnet å høre til på den adressen de var registrert bosatt på. I 1995 ble det trukket personer, og hvis denne personen var midlertidig bosatt på annen adresse, ble de oppsøkt og intervjuet på denne adressen. Dette innebar f.eks. at studenter og andre midlertidig bosatte ble intervjuet på sin midlertidige adresse. Denne var ofte en leid bolig.

Litteratur

Steele, Marion (1993): *Conversions, Condominiums and Capital Gains: The Transformation of the Ontario Rental Housing Market* *Urban Studies* Vol. 30, No. 1 1993 103-126.

Wessel, Terje (1996): *Eierleiligheter, Framveksten av en ny boligsektor i Oslo, Bergen og Trondheim*, Dr.philos-avhandling Institutt for statsvitenskap, Universitetet i Oslo, Pensumtjenesten.

Viggo Nordvik er sosialøkonom og forsker ved Norges byggforskningsinstitutt, Boligforskningsavdelingen.