

Boligstandard og boutgifter 1973-1995:

Vinnere og tapere i boligmarkedet

Norske boliger er store i internasjonal sammenheng, og størrelsen har økt markert også de siste tiårene. Økningen har kommet barnefamiliene til gode, mens eneforeldre og husholdninger med lave inntekter har stått på stedet hvil. Disse to gruppene har også den vanskeligste boligøkonomiske situasjonen. Eldre mennesker og husholdninger på landsbygda kan glede seg over relativt lave boligutgifter. På landsbygda har man i tillegg god plass.

Dagfinn Ås

Boforholdsundersøkelsen 1995 er den femte i en serie landsomfattende utvalgsundersøkelser. Den første ble foretatt i 1967, og serien dekker dermed inn en tidsperiode på hele 28 år. Undersøkelsene er like i sin oppbygging og er velegnete til å vise utviklingen av flere forhold i denne tidsperioden, som er en kritisk periode for norsk bolig- og velferdspolitik.

Boligpolitikken fra krigens slutt og frem til 1970-tallet har hatt den samme karakter, med vekt på å avhjelpe mangelen på boliger. Problemene skifter karakter i 1970-årene i det man nå ser tegn til boligmetning. Liberaliseringstiltakene tidlig på 1980-tallet innvarsler nye tendenser ved at de frie markedskreftene får større spillerom. Flere forhold endrer karakter i løpet av 1980-årene, og i slutten av dette tiåret inntreffer en kraftig reduksjon i boligproduksjonen. Omkring 1990 opplever også mange boligeiere gjeldsproblemer.

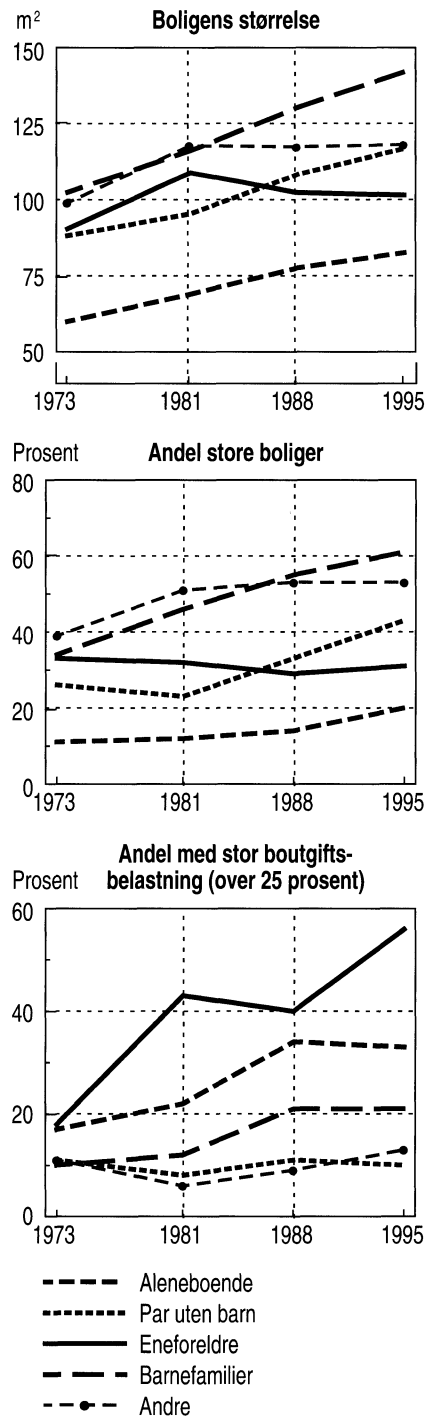
De nevnte undersøkelsene viser at boligstandard, spesielt i form av arealer og plass, har blitt kraftig øket. De boligøkonomiske forhold er på sin side mer kompliserte. Alle våre data viser til tidspunktene for undersøkelsene. Vi har ikke opplysninger om de intervjuedes tidligere økonomi eller forventninger om fremtiden. Det kan være viktig når det gjelder økonomiske forhold.

De siste 25 årene har i boligsammenheng uten tvil vært svært turbulente og fortjener nærmere oppmerksomhet og analyse. Overvåking av boforholdene er stadig nødvendig selv om markedet i dag er mettet.

Norske boliger er store

I internasjonale sammenligninger av boforhold merker Norge seg ut med store og rommelige boliger. I 1973 var gjennomsnittet for alle boliger 88 m². Det var den gang relativt høyt,

Figur 1: Endringer i boligstørrelse og boutgiftsbelastning over tid for fem husholdningstyper



Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1973, 1981, 1988 og 1995

og i dag er gjennomsnittet på hele 112 m². En fjerdedel av boligene i 1973 var små og bestod av bare ett eller to rom. Ca. halvparten av alle hadde tre og fire rom, mens vel en fjerdedel hadde fem rom eller flere.

På 1970-tallet var det uttrykt offisiell politikk at ettromsboliger ikke mer skulle bygges. Dette og andre forhold har resultert i at det i 1995 finnes ca. 26 000 færre småboliger i absolutt forstand. Andelen småboliger (ett og to rom) er nå sunket til 17 prosent av boligmassen. På den annen side har antallet store boliger, fem rom eller flere, blitt doblet, og andelen av så store boliger er i 1995 hele 40 prosent.

Boligstandarden i form av plass og arealer har med andre ord vist en klar forbedring, og vi skal i det følgende vise hvem dette har kommet til gode, og om det er noen som ikke har fulgt med på denne utviklingen.

Norske boliger har høye boutgifter

Denne påstanden er både riktig og gal, avhengig av hvem vi sammenligner med. I internasjonal sammenheng er nok ikke dette riktig. Det er mange land som vi ofte sammenligner oss med som har atskillig høyere boutgifter, når vi ser på disse utgifterne i forhold til husholdningenes inntekter.

I boforholdsundersøkelsene teller vi sammen følgende utgifter: husleie, fellesutgifter, festeavgift, lys og brensel, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt og boligforsikringer. Vi tar også med renter og avdrag på boliglån. Dette settes i forhold til brutto samlede inntekter for husholdningene, og blir til et uttrykk som vi kaller "boutgiftsbelastning". I 1973 var gjennomsnittet for husholdningenes boutgiftsbelastning 13 prosent og i 1995 var dette øket til 19 prosent.

Variasjonen omkring gjennomsnittene kan ofte være stor, og situasjonen beskrives bedre om vi ser på andelen med store belastninger. Det er her problemene ligger. På 1970-tallet var det for øvrig en uttalt offentlig norm som sa at boutgiftene ikke burde overskride 20 prosent av inntektene. Denne normen ble i det følgende tiåret oppgitt. Det var åpenbart et mål som en ikke kunne nå.

I 1973 var det 12 prosent av alle husholdningene som hadde en boutgiftsbelastning større enn 25 prosent. I 1995 var den andelen fordoblet, slik at det i 1995 var 24 prosent som hadde så stor eller større boutgiftsbelastning.

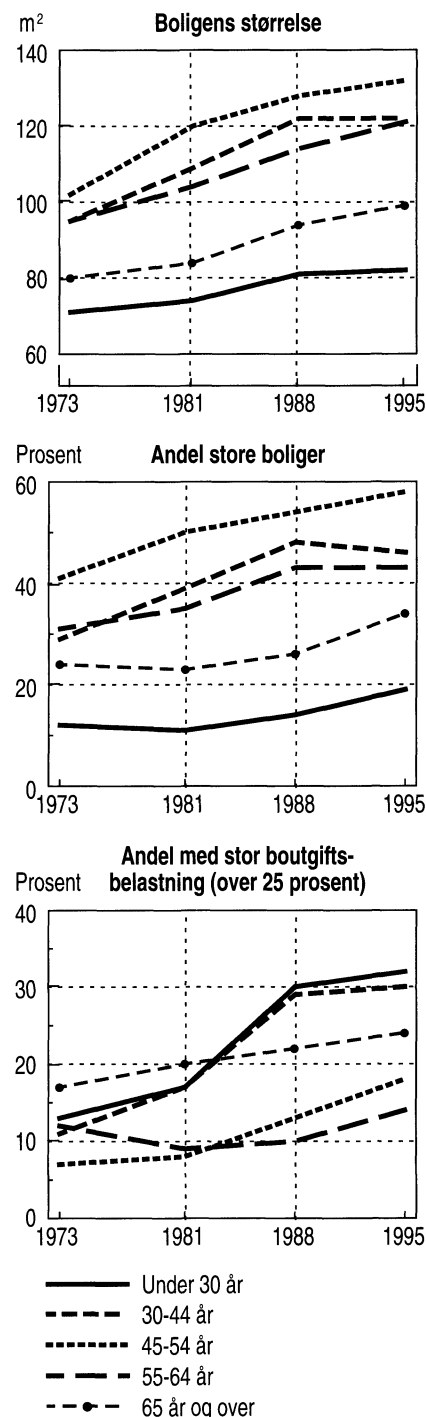
Hvem er vinnerne og hvem er taperne?

En fullstendig analyse og et uttømmende svar på spørsmålet om hvem det er som har vunnet, og hvem det er som har tapt, kan ikke gis her. Vi skal imidlertid gi noen foreløpige svar ved å gruppere husholdningene på fire måter.

For det første spør vi: Er det noen forskjell å spore mellom ulike husholdningstyper? Hvordan er for eksempel utviklingen for aleneboerne til forskjell fra barnefamilie og andre husholdninger? For det andre spør vi: Hva med de yngste til forskjell fra de eldre og de aller eldste? For det tredje: Spiller det noen rolle hvor en bor? Er det forskjell på utviklingen i byene til forskjell fra landsbygda? Endelig: Er det noen forskjell på rike og fattige husholdninger?

Det er selvfølgelig en viss sammenheng mellom disse grupperingene. Inntektene er livsfasebetinget, og husholdningenes sammensetning undergår stadig visse endringer. Dette kan vi ikke gå inn på her, og i analysen som følger er de fire inndelingene behandlet hver for seg. Det vil

Figur 2: Endringer i boligstørrelse og boutgiftsbelastning over tid for grupper av husholdninger, etter hovedpersonens alder



Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1973, 1981, 1988 og 1995



5

kunne vise hovedtrekkene i utviklingen over tid, mens det å fastslå utslagene størrelse krever nærmere og mer kompliserte fremgangsmåter. Vi er i første rekke opptatt av å se om vi har oppnådd en større utjevning av boforholdene over tid, eller om det har skjedd en polarisering. Det vil si om forskjellene mellom befolkningsgruppene har blitt større.

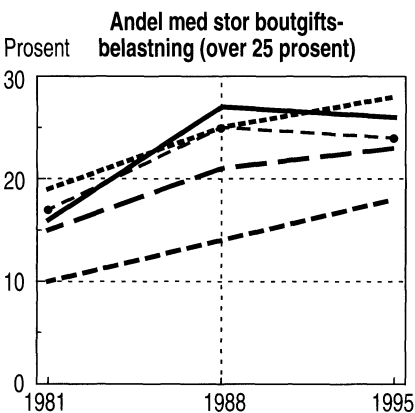
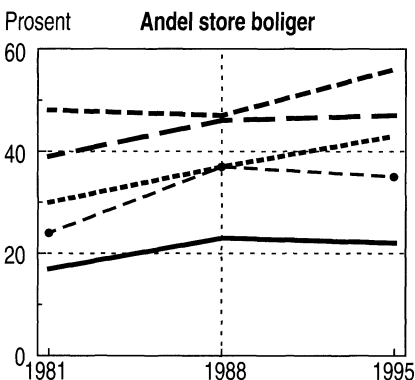
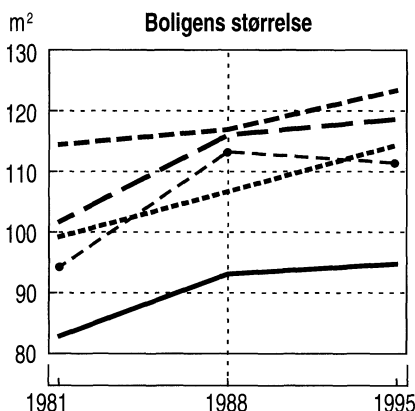
Fire typer husholdninger

Husholdningenes sammensetning er basert på slektskap og ekteskap. I disse undersøkelsene regner vi samboerskap på linje med ekteskap. Det er fire hovedtyper: (1) Aleneboende, (2) Par uten barn, (3) Eneforeldre, og (4) Barnefamilier. Alle disse kan ha "inneboende" personer i tillegg, og alle husholdningene som har dette er gruppert sammen som (5) Andre. I

figur 1 viser vi forskjeller mellom disse fem gruppene over tid.

Det er lett å peke ut taperne blant husholdningstypene når det gjelder økningen av arealstandarden over tid. Det er eneforeldrene. Disse personene, som i hovedsak er kvinner med små barn, har i gjennomsnitt ikke mer plass i boligene nå enn tidligere. Dette er slående på bakgrunn av at

Figur 3: Endringer i boligstørrelse og boutgiftsbelastning over tid for husholdninger i fem bostedstyper



- Landsbygda
- Småsteder
- Små tettsteder
- Mindre byer
- Storbyer

Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1981, 1988 og 1995

alle de andre husholdningstypene i gjennomsnitt har fått mer plass å områ seg på. Forskjellene i gjennomsnittlig boutgiftsbelastning er likeledes markante. Mer enn halvparten av alle eneforeldrene har belastninger større enn 25 prosent av inntektene.

Vinnerne blant husholdningstypene er barnefamiliene. Disse husholdningene har boliger som i dag i gjennomsnitt er over 140 m², og ca. 60 prosent av alle har fem eller flere rom i boligen. Med den klare forbedringen i plass i boligen har deres boutgifter steget, og andelen med høy boutgiftsbelastning har også gått opp. Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for barnefamiliene er imidlertid bare ca. 20 prosent.

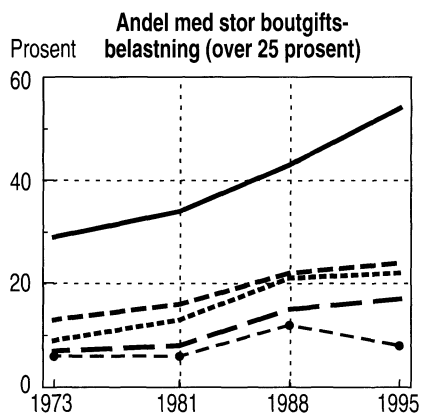
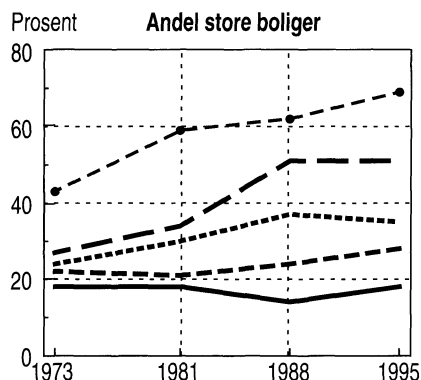
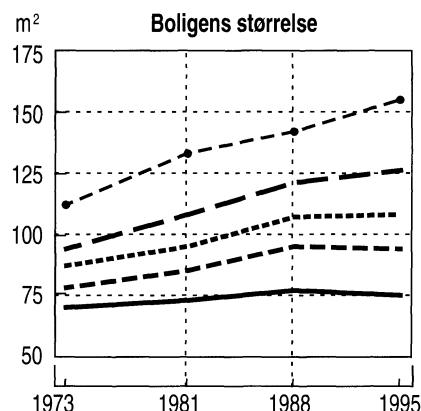
Unge, voksne og eldre personer

Boforholdsundersøkelsen er en husholdningsundersøkelse. I figur 2 er det derfor "hovedpersonen" og hans alder det vises til her. Hovedpersonen er den person i husholdningen som har den største inntekten.

Når det gjelder gjennomsnittlig størrelse av boligene i m², eller målt som andel av store boliger med mange rom, har alle husholdningene gruppert etter hovedpersonens alder fått øket plass i boligene. Det er imidlertid en tendens til polarisering på den måten at forskjellen mellom gruppene i 1995 er blitt en tanke større enn ved tidsperiodens begynnelse.

Det er imidlertid når det gjelder boutgiftsbelastningene at vi finner gruppeforskjeller. Husholdninger med hovedpersoner under 45 år, altså både den yngste gruppen og den nest yngste, har i 1980- og 1990-årene fått boutgiftsbelastninger som er langt høyere enn hva de hadde før, og langt høyere enn for de som er eldre. Vi vil anta at de nybygde

Figur 4: Endringer i boligstørrelse og boutgiftsbelastning over tid for fem grupper av husholdninger, etter samlet bruttoinntekt



- Laveste 20 prosent
- 21-40 prosent
- 41-60 prosent
- 61-80 prosent
- Høyeste 20 prosent

Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1973, 1981, 1988 og 1995

boligene på 1980-tallet ofte har blitt anskaffet av husholdninger med relativt unge hovedpersoner. Boligprisene steg jevnt i løpet av 1980-tallet, og vi må derfor regne med at boligkjøpere på den tiden nok vil få høyere boutgifter enn andre.

By og land

Datsettene for de enkelte boforholdsundersøkelsene er stort sett like, men når det gjelder inndelingen av bostedene i by eller land, så ble dette gjort annerledes i 1973 enn i de senere undersøkelsene. Kurvene i diagrammene i figur 3 har derfor bare tre punkter.

Det er, og har tidligere vært, forskjell på boligene i byene og på landsbygda. Særlig gjelder dette når det er spørsmål om boligstørrelse. Våningshusene på gård er typisk ganske store, mens mange av boligene i storbyene (Oslo, Bergen og Trondheim) er svært små. Gjennomsnittlig boligstørrelse for storbyene i 1995 er som før, nemlig under 100 m².

Kurvene for gjennomsnittlig boligstørrelse og andelen av store boliger, viser ellers for hele studieperioden stort sett det samme forløpet uansett om det er byer eller landdistrikter. Det er riktignok en svak tendens til utjevning i løpet av 1970-årene og en differensiering i tiden etterpå, men dette er så vidt små utslag at vi ikke kan tillegge det vekt. Det er ingen klare vinnere eller tapere her.

Det er ellers verd å merke seg at boutgiftsbelastningen er klart mindre på landsbygda enn i andre typer bosteder.

Fattig og rik

I alle boforholdsundersøkelsene har vi oppgaver om de enkelte personenes brutto årsinntekter. For hver husholdning er personenes inntekter summert, og husholdningene er der-

etter inndelt i fem like store grupper etter størrelsen på husholdningenes samlede årsinntekt.

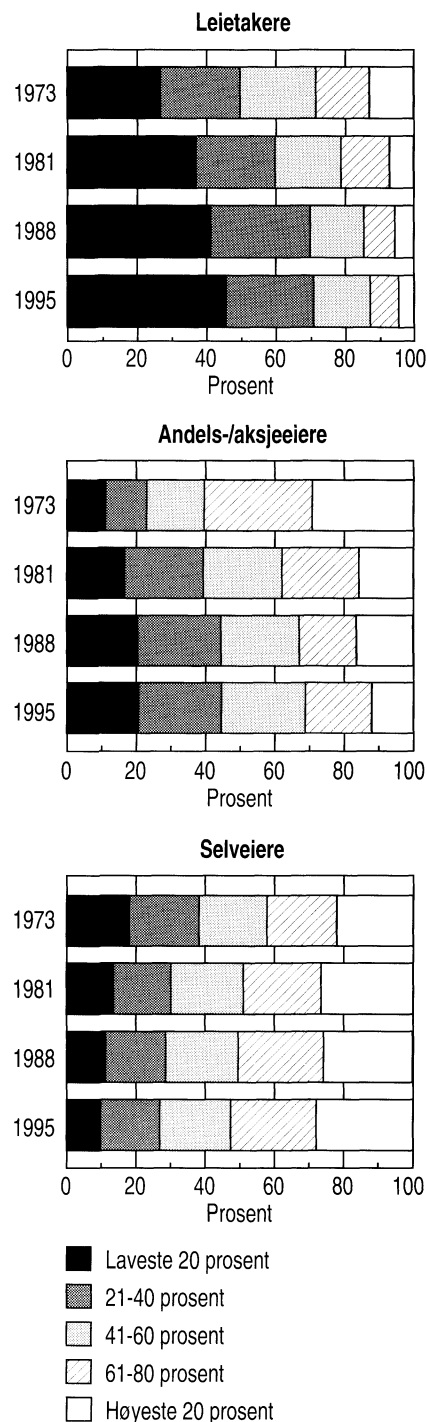
I alle tre diagrammene i figur 4 hvor vi viser endringer for inntektsgruppene, finner vi den samme rekkefølgen av inntektsgruppene på alle tidspunktene. Dette måtte forventes. Vi ser imidlertid at når det gjelder boligens størrelse, oppviser husholdningene med de laveste inntektene ingen forbedringer i løpet av hele tidsperioden. Samtidig ser vi at jo større inntekt, jo større økning i arealer og rommelighet over tid. Det har foregått en klar polarisering her, forskjellene mellom fattige og rike husholdninger har altså blitt atskillig større over tid.

Målt i boutgiftsbelastninger har det også foregått en polarisering og forsterkning av forskjellene mellom inntektsgruppene. I det tredje diagrammet ser vi at boutgiftsbelastningen for den femtedelen som har de laveste inntektene merker seg klart ut. Disse husholdningene har fått en langt vanskeligere økonomisk situasjon enn tidligere. Mer enn halvparten av alle har nå årlige boutgifter større enn 25 prosent.

Å eie eller leie sin bolig

Det gir ikke særlig god mening å se standardøkningen med hensyn til arealer, samt boutgiftsbelastningen i forhold til den eie- og leieform som husholdningene har, på samme måte som ovenfor. Det viser seg nemlig at de tre gruppene med ulik disposisjonsform har skiftet karakter på en slik måte at endringene ikke uten videre kan fortolkes. Sammensetningen av gruppene med hensyn til inntektsforholdene har endret seg så mye at både selveierne, andels- og aksjeeierne og leietakerne i 1995 er annerledes enn i 1973.

Figur 5: Endringer i husholdningenes sammensetning etter inntekt



Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1973, 1981, 1988 og 1995

Selveierne bestod i 1973 av omtrent like store antall husholdninger fra alle inntektsgruppene. I 1995 består eierne i langt større grad av husholdninger med store inntekter, mens husholdninger med lave inntekter er blitt relativt færre.

For leietakerne har det funnet sted en lignende prosess, bare med "motsatt fortegn". I utgangspunktet, i 1973, var lavinntektsgruppene sterkest representert. Denne forskjellen er blitt forsterket. Blant leietakerne er det nå stadig lavinntektsgruppene som er sterkest representert, mens høyinntektsgruppene nesten ikke lenger finnes blant leietakerne.

Når det gjelder andels- og aksjeeierne har det skjedd endringer av en annen og mer dramatisk karakter. I 1973 var høyinntektsgruppene sterkest representert, mens situasjonen i 1995 er snudd rundt. Nå er det lavinntektsgruppene som er de dominerende. Sammensetningen av husholdningene med hensyn til inntekt betyr at andels- og aksjeeiere nå i gjennomsnitt har langt lavere ressursnivå enn tidligere.

Forskjeller som består

I den statlige velferdspolitikken i Norge slik den er formulert i ulike offentlige dokumenter i etterkrigstiden står bolig og boforhold sentralt. Staten tok et klart ansvar for gjenoppbyggingen av landet, og bolig for alle var et prioritert velferds mål. Tiltakene var mange i boligsektoren, med for eksempel opprettelsen av Husbanken som et viktig instrument. Likheter og utjevning av forskjeller mellom befolkningsgrupper har likeledes vært et viktig mål å strebe etter. Dette hensyn har ligget under mange av regulerings- og kontrolltiltakene i boligsektoren opp gjennom hele etterkrigstiden.

De mange dereguleringstiltakene som ble gjennomført i 1981 har av mange blitt sett på som et vendepunkt i norsk boligpolitikk. Noen har også stilt spørsmålet om bolig fortsatt er med som et element i velferdspolitikken. Er utjevning av boforholdene mellom befolkningsgruppene nå lenger noe mål som myndighetene søker å nå?

Våre forsøk på å avdekke endringstendenser i boforhold i de senere årene har ikke vist noen tegn på utjevning av forskjeller. Tvert imot kan vi vise tendenser til polarisering og differensiering. Samtidig kan vi ikke se at 1981 danner noe vendepunkt i utviklingen, men at tendenser til større gruppeforskjeller har et utgangspunkt som ligger lenger tilbake i tid. Et unntak er riktignok den yngre del av befolkningen som etter 1981 har fått en kraftig økning av bostiftsbelastningen.

Dagfinn Ås er forsker ved Norges byggforskningsinstitutt, boligforskningsavdelingen.