

Høykonjunktur på boligmarkedet: Unge er ikke blitt presset ut*

Arne Andersen

Når prisene er lavest på boligmarkedet, skulle man tro at de som skal etablere seg for første gang ville se sin sjanse til en rimelig "inngangsbillett". Slik er det imidlertid ikke: Flest unge etablerer seg når prisene er som høyest. Dette skyldes antakelig at ungdom lettere tør å satse på egen bolig når framtidsutsiktene fortoner seg som lyst. Det er fram til 1997 lite som tyder på at unge i landet som helhet er blitt presset ut av eiermarkedet på grunn av høye priser.

Et turbulent boligmarked

De siste 5-6 årene har boligprisene steget jevnt og sterkt. Fra 1995 til 2000 steg prisene på selveide bruktboliger med om lag 65 prosent. I Oslo steg prisene på denne typen boliger til over det dobbelte i denne perioden. Denne perioden avløste en periode med et sterkt fall i boligpriser. Fallet startet i slutten av 1988, etter en periode på ca. fire år med sterkt stigende boligpriser. Boligprisene nådde deretter et lavmål i 1992-1993, og først fra 1994 begynte de igjen å ta seg opp.

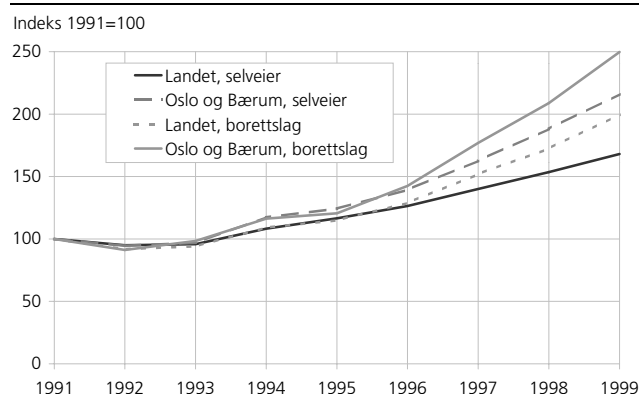
Vanskeligere å etablere seg på boligmarkedet?

I perioder med sterkt økende boligpriser rettes oppmerksomheten mot konsekvensene for de som må etablere seg på boligmarkedet, spesielt ungdom. Enkelte lokale boligmarkeder med svært høye priser gjør det naturlig å stille spørsmålet hvordan det er mulig for unge å etablere seg med egen bolig. Dette skyldes ikke minst at det norske boligmarkedet er dominert av eide boliger, enten selveide eller boliger eid gjennom borettslag eller boligaksjeselskap. Det norske utleiemarkedet er i internasjonal sammenheng ganske lite, og det er dominert av privat utleie der prisene i høy grad er markedsstyrte (Nordvik 1996). Man ser for seg at store grupper blant de unge vil ha vanskelig for å etablere seg som nordmenn flest, med egen bolig, at de vil bli utestengt fra å eie sin bolig. Som Gulbrandsen har pekt på var det også på slutten av 1980-tallet en utbredt frykt for at de høye prisene skulle stenge ungdom ute fra eierdelen av boligmarkedet (Gulbrandsen 1988).

Spørsmålet vi skal undersøke er hvordan sammenhengen er mellom konjunktorene på boligmarkedet

Arne Andersen er rådgiver ved Seksjon for levekår.
(arne.andersen@ssb.no).

Figur 1. Bruktboligpriser. 1991-1999. 1999=100



Kilde: Bruktboliger, prisindeks, SSB og NBBL.

og unges etablering på markedet for eierboliger. Det turbulente boligmarkedet de siste 10-15 årene gir visse muligheter for å undersøke hvordan unge reagerer på svingninger i boligkonjunktorene.

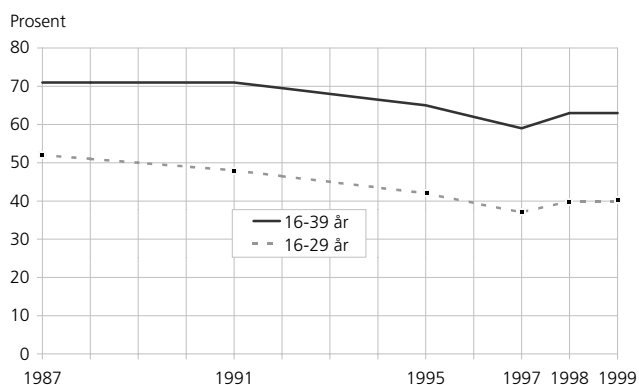
1987-1997: Færre unge eiere

Vi skal først undersøke utviklingen i andelen eiere blant unge. Statistikken som viser utviklingen har visse mangler, særlig gjelder det tallene før midten av 1990-tallet. Likevel synes det klart at andelen eiere (selveiere og andels- og aksjeeiere) blant unge gikk ned fra 1987 til 1997 for deretter å øke litt.

Det har de siste 20 årene blitt flere unge på boligmarkedet. Antallet 16-39 åringer har vært forholdsvis stabilt. Det er imidlertid blitt klart flere i 30-årene blant disse. Til dels i sammenheng med dette er det blitt færre som bor sammen med foreldrene. Det gjelder ikke blant yngre kvinner. Her har 16 prosent i hele perioden bodd hos foreldrene. Fra 25 års alder bor mindre enn 10 prosent hjemme. Blant yngre menn derimot har andelen hjemmeboende gått ned fra 30 prosent i 1980 til 21 prosent i 1998. I 1998

* Artikkelen er tidligere publisert i Ssmfunnspeilet 2001/4.

Figur 2. Andelen eiere blant yngre som ikke bor hos foreldrene



Kilde: Levekårsundersøkelsene.

bodde fortsatt nesten 20 prosent av menn 24-25 år hos foreldrene.

Blant personer i alderen 16-39 år som var flyttet fra foreldrene ble eierandelen redusert fra 71 prosent i 1987 og 1991 til 65 prosent i 1995 og 59 prosent i 1997 (tallene angir andelen personer som bor i bolig som husholdningen eier, ikke andelen husholdninger). I 1998 og 1999 var eierandelen økt litt til 63 prosent. Tallene for 1987 og 1991 er ikke helt sammenlignbare med de senere tallene. I disse årene ble en del, særlig studenter, registrert bosatt hos foreldrene selv om de faktisk bodde for seg selv. Disse er altså registrert med foreldrehusholdningens eierforhold, selv om de forteller at de ikke bor sammen med foreldrene. Disse har vi utelatt i beregningen over. Det kan være grunn til å anta at eierandelen blant disse er lav, og at tallene for 1987 og 1991 derfor overvurderer den faktiske eierandelen noe¹.

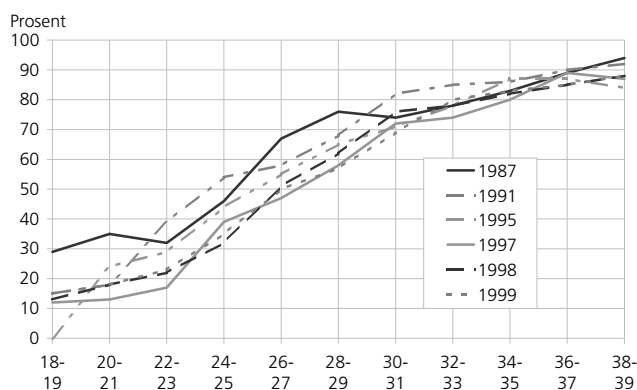
Sammenligner en utviklingen i eierandel blant unge med prisutviklingen på bruktboligmarkedet, finner en det paradoksale at det stort sett har vært slik at eierandelen blant unge har gått ned i perioder med fallende boligpriser og har økt i perioder med økende boligpriser. Er denne sammenhengen reell eller er det andre forhold som ligger bak?

Teknisk kommentar til figuren: Det er bare tall for 1987, 1991, 1995 og 1997-1999. Dette bør komme bedre fram (det greide ikke jeg å få til).

Hvorfor gikk eierandelen ned?

Nedgangen i andelen eiere blant unge fram til 1997 skyldes ikke at gjennomsnittsalderen blant disse gikk ned. Tvert imot skjedde nedgangen selv om gjennomsnittsalderen blant de unge som har etablert seg for seg selv økte.

Figur 3. Andel eiere blant yngre som ikke bor hos foreldrene



Kilde: Levekårsundersøkelsene.

Figur 3 viser da også at eierandelen i de fleste aldersgrupper har gått ned. Særlig gjelder det blant de helt unge. Reduksjonen synes størst de siste årene, men for de yngste aldersgruppene må en ta forbehold om at tallene for 1987 og 1991 ikke er helt sammenlignbare med tallene for de senere årene, og at tallgrunnlaget for de yngste er lite og at tallene for eierandel dermed er usikre.

Særlig i aldersgruppen 26-29 år har det vært en sterk nedgang i eierandel de siste ti årene med en reduksjon på om lag 20 prosentpoeng. Det er verdt å legge merke til at denne aldersgruppen i 1987 hadde en meget høy andel eiere (vel 70 prosent).

I en tidligere artikkel har vi også vist at nedgangen i eierandel i denne perioden til dels kan forklares av at unge etablerer seg senere, både med familie og i arbeidslivet (Andersen 1998). For unge sysselsatte i parforhold fant vi ingen endringer i eierandel, mens det var en viss endring for unge i utdanning og for enslige sysselsatte.

Årets eierandel avspeiler fortiden

Den høye eierandelen blant de unge i 1987 ser ut til å ha holdt seg. Fire år senere da de som var 26-29 år i 1987 var blitt 30-33 år var eierandelen høyere enn i tilsvarende aldersgruppe de andre årene (figur 3). Dette illustrerer et viktig poeng. Eierandelen det enkelte år avspeiler forholdene på boligmarkedet en del år før det aktuelle året. Det vil særlig gjelder for unge opp til ca. 35 år som ennå ikke har nådd den "maksimale" eierandelen. Boligmarkedet er et marked med ganske stor treghet, og forholdene i boligmarkedet er bestemt år vil bare i begrenset grad få konsekvenser for eierandel dette året.

1 Antar vi at alle unge som er registrert bosatt hos foreldre, men som faktisk bor for seg selv er leietakere blir eierandelen både i 1987 og 1991 blant alle unge (16-39 år) som er flyttet hjemmefra 66 prosent. I 1995 ble eierandelen under tilsvarende forutsetninger 62 prosent. Dette regner vi med er minimumsanslag for eierandelen. Eierandelen blir særlig påvirket blant de yngste. I aldersgruppene 18-19, 20-21 og 22-23 år endret eierandelen i 1987 seg henholdsvis fra 29 til 14 prosent, fra 35 til 25 prosent og fra 32 til 29 prosent. I aldersgrupper over dette er virkningen på eierandelen svært liten. I de yngste aldersgrupper nærmer eierandelen seg altså det vi fant for 1995.

Tabell 1. Personer 20-39 år som ikke bor hos foreldrene og eier bolig etter anskaffelsesår for boligen. 1997. Prosent

	I alt	Anskaffelsesår		
		Før 1989	1989-1993	1994-1997
Alle	100	29	32	39
20-24 år	100	7	3	90
25-29 år	100	6	34	60
30-34 år	100	21	39	40
35-39 år	100	53	27	21

Kilde: Levekårsundersøkelsene.

Tabell 1 viser at en betydelig del av de unge i 1997 bodde i husholdninger som hadde skaffet boligen sin for mer enn tre år siden. Andelen er naturlig nok særlig stor blant de eldre unge.

For om lag 40 prosent av de unge hadde husholdningen anskaffet boligen sin etter 1993, og for om lag en tredel under kriseårene rundt 1990. Bare blant de som er 35-39 år er det et flertall som har anskaffet boligen før 1989.

Vi skal derfor se direkte på førstegangsetablering for unge.

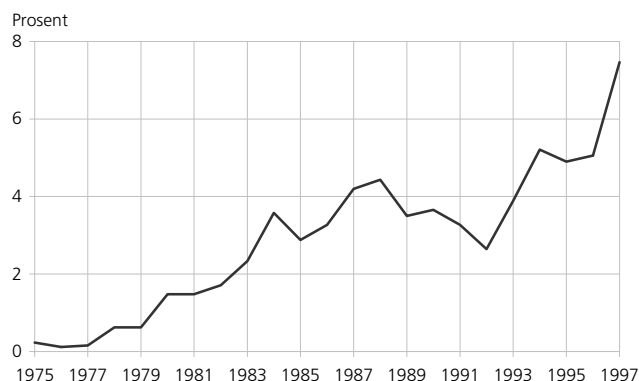
Førstegangsetablering følger boligkonjunkturerne

Andelen som er eiere på et gitt tidspunkt er altså et resultat av begivenheter over et lengre tidsrom. Det betyr at det ikke er uproblematisk å analysere eie av bolig på et bestemt tidspunkt ut fra trekk ved husholdningene og boligmarkedet på undersøkelsestidspunktet. I prinsippet burde en kjenne disse forholdene på flyttetidspunktet.

Levekårsundersøkelsens panelundersøkelse i 1998 gir opplysninger om hvilket år personen 'bygget, kjøpte eller arvet sin egen bolig første gang'. Spørsmålet er altså personlig, det spørres ikke om husholdningen. Dette kan gi grunnlag for misforståelser. Det er da også enkelte som opplyser at de eide bolig første gang i en meget tidlig alder (under 17 år). Det gjelder imidlertid meget få, om lag 1 prosent av de unge (det kan heller ikke utelukkes at noen av disse er reelle).

Figur 4 viser at blant 16-39 åringene som i 1998 var flyttet fra foreldrene ble de første eiere på slutten av 1970-tallet. Deretter stiger andelen som i løpet av året ble eiere første gang til et foreløpig maksimum i 1987-88, da vel 4 prosent av unge som var flyttet ut fra foreldrehjemmet ble eiere for første gang. Dette underbygger tolkningen foran av den høye eierandelen i 1987 blant 26-29 åringene.

I perioden 1989 til 1993 var boligmarkedet preget av krise, med liten boligbygging og liten omsetning av bolig samtidig som renten fortsatt var høy. I denne

Figur 4. Andel som ble eiere første gang blant personer 16-39 år som ikke bodde hos foreldrene, etter år de kjøpte bolig første gang. Prosent

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1998.

perioden gikk andelen unge som ble eiere for første gang ned, med et lavmål på 2.5 prosent i 1992. Fra og med 1993 økte andelen førstegangseiere igjen meget sterkt, og i 1997 ble mer enn 7 prosent av de unge som ikke bodde hos foreldrene eiere for første gang.

Hvorfor følger førstegangsetablering blant unge boligkonjunkturerne?

Antakelig er grunnen den enkle at boligkonjunkturerne i stor grad følger de generelle økonomiske konjunkturerne. Rundt midten av 1980-tallet var det samfunnet som møtte de unge preget av optimisme. Det var lett å få arbeid, og lett å få lån. Selv om boligprisene var høye forventet en at de ville fortsette å øke. Dessuten var skattereglene gunstige i forhold til lån og inflasjonen forholdsvis høy. Alt dette innebar at det på det tidspunkt var rasjonelt å skaffe seg egen bolig.

Noen få år senere snudde bildet. Det ble vanskelig å få arbeid, arbeidsledigheten blant unge menn steg til mer enn det tredobbelte, blant unge kvinner ble den fordoblet (Sosialt utsyn 2000). Søkingen til universiteter og høyskoler økte kraftig. Boligprisene falt, samtidig med at renten holdt seg høy. Nye skatteregler gjorde det mindre gunstig å ta opp boliglån og pristigningen ble redusert. En del fikk problemer med å betjene boliglånet og den såkalte gjeldskrisen var et hyppig tema i media. I en slik situasjon ble en stor og langsiktig investering i bolig rimelig nok ansett for å være risikofylt.

Først med rentenedgangen i 1993, og etter hvert en bedring i de generelle økonomiske utsiktene, kom optimismen igjen tilbake. Boligprisene begynte så smått å øke, og dermed aktiviteten i boligmarkedet. Selv om ledigheten blant unge fortsatt var relativt høy, ser det ut til at andre faktorer som lavere rente, økt sysselsetting, økende boligpriser og generell optimisme førte til økt etablering blant unge.

Boligkrisen påvirket i liten grad unges boligetablering

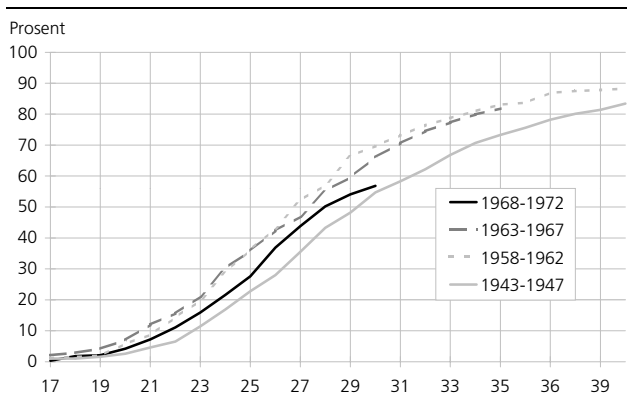
Hvordan slo kriseårene på boligmarkedet på slutten av 1980- og begynnelsen av 1990-tallet ut for de ulike aldersgrupper? De som er født i 1958-1962, og som derfor ved utgangen av 1997 var 35-39 år, var i årene 1988-1993 i alderen 26-35 år, mens de som var født i 1963-1967, og som altså var 30-34 år i 1997, i denne perioden var i alderen 21-30 år. Flertallet av 1958-1962 kohorten var altså kommet ganske langt i etableringsprosessen da problemene på boligmarkedet satte inn. Derimot opplevde 1963-1967 kohorten krisen midt i sin viktigste etableringsperiode. De to yngste aldersgruppene (20-24 og 25-29 år i 1997) var for unge til at denne perioden fikk noen særlig betydning for etableringen (vi gir ingen tall for 20-24 åringene fordi de er kommet så kort i etableringen).

Figur 5 tyder imidlertid ikke på noen effekt av betydning for fødselskohortenes etableringsmønstre. Ved alder 27-30 år var det om lag 5 prosent færre av 1963-1967 kohorten enn av 1958-1962 kohorten som hadde etablert seg for første gang med eid bolig. Forskjellen ble imidlertid ganske raskt utjevnet, og ved 34 år var forskjellen mellom kohortene nesten forsvunnet. Dette bekrefter resultater av en analyse tidlig på 1990-tallet (Gulbrandsen 1992). En må også være oppmerksom på at siste del av etableringskurven for 1963-1967 kohorten ikke er endelig. Store deler av de ikke-etablerte i denne aldersgruppen vil fortsatt ha mulighet for å etablere seg med eid bolig for første gang før de blir 35 år. I de to fødselskohortene født 1958-1967 hadde 50 prosent etablert seg med eid bolig i en alder av om lag 27 år. I en alder av 34 år hadde over 80 prosent etablert seg med eid bolig for første gang.

For kohorten født i 1968-1972 har etableringen foregått noe senere enn for de to eldre kohortene. Dette kan bare for de eldste av disse direkte tilskrives krisen på boligmarkedet rundt 1990. Det tar imidlertid ofte noe tid å bygge opp ny optimisme på boligmarkedet. Holdningene til etablering fra kriseårene kan derfor ha hengt igjen. I denne kohorten var andelen som etablerte seg med eid bolig i 25-årsalder 8-9 prosentpoeng lavere enn i de to eldre aldersgruppene. Det betyr at mens 1968-1972 kohorten hadde nesten 30 prosent etablerte i en alder av 25 år, nådde de to eldre kohortene denne andel vel ett år tidligere. Som for 1963-1967 kohorten er siste del av etableringskurven for 1968-1972 kohorten heller ikke endelig. Store deler av kohorten vil fortsatt ha mulighet for å etablere seg før de fyller 30 år. Dette er antakelig også grunnen til at etableringskurven flater ut når en nærmer seg 30-årsalder for denne kohorten.

Figuren viser også forløpet av etablering i eid bolig for en av de eldre kohorter (født 1943-1947, altså 50-54 år i 1997). Den viser en noe langsommere etablering enn kohortene født 1958-1962 og 1963-1967. Kohor-

Figur 5. Kumulativ andel eiere for ulike fødselskohorter, etter alder ved første



Kilde: Levekårsundersøkelsen 1998.

ten født 1943-1947 har et ganske avvikende etableringsmønster med senere etablering i eid bolig enn alle andre kohorter (ved 27 års alder hadde f.eks. 35 prosent av denne kohorten etablert seg med eid bolig sammenlignet med 50 prosent av 1958-1962 kohorten og 45 prosent av 1963-1967 kohortene. Disse forskjellene er signifikante). Hovedtyngden av 1943-1947 kohorten etablerte seg på slutten av 1970- og begynnelsen av 1980-tallet.

Etableringen med eid bolig for de tre kohortene født 1958-1972 har altså forløpt overraskende likt. Det er en viss effekt av krisen på boligmarkedet for kohorten født 1963-1967 med en liten forsinkelse i etableringen. Denne ser imidlertid ut til raskt å ha blitt tatt igjen. Etableringen ved 25 års alder for den yngste av de tre kohortene er også litt lavere enn for de to eldre kohortene. Tar en hensyn til at etableringsforløpet fram til 30 års alder ikke er fullført for denne kohorten er det imidlertid lite som tyder på at det er noen vesentlig forskjell på etableringsforløpet.

Fører boligmarkedet til økte ulikheter?

Det kan altså se ut til at førstegangsetablering blant unge generelt følger de økonomiske konjunkturer, den er liten når boligprisene er lave og fallende, større når boligprisene er høye og stigende. Det ser også ut til at konjunkturerne bare i beskjedent omfang påvirker førstegangsetableringen for de ulike alderskohorter, og at eventuelle effekter forholdsvis fort utjevnes over tid.

Betyr dette at etableringssituasjonen ikke er bekymringsfull? Det dette betyr er at gode boligkonjunkturer og høye boligpriser ikke synes å presse unge generelt ut av boligmarkedet for eide boliger, i hvert fall synes det ikke å gjelde den perioden vi har sett på. Det er imidlertid klart at unge som etablerer seg på lokale boligmarkeder med høye priser må ta de økonomiske konsekvensene av denne stabiliteten i etableringsmønsteret, enten i form av økte boligkostnader eller i form av redusert standard.

Det turbulente boligmarkedet har også ført til at de (relativt få) unge som etablerte seg på boligmarkedet under lavkonjunkturen har fått en vesentlig gunstige start på sin boligkarriere enn de unge som etablerte seg da boligprisene var på topp. Dessuten fører måten boligmarkedet er organisert på i Norge med en beskjeden utleiesektor til at ulike grupper av husholdninger langt på vei må konkurrere på like fot til tross for forskjeller i ressurser. Det gjelder f.eks. for husholdninger bestående av enslige og par. Særlig blant unge vil enslige og par uten barn i betydelig grad konkurrere om de samme boligene.

Det forhold at boligmarkedet i så stor grad er markedsstyrt har derfor de siste 10-15 år antakelig ført til betydelig forskjeller mellom fødselskohortene i hvor gunstig starten på boligkarrieren har blitt, og til forskjeller mellom grupper av husholdninger, f.eks. enslige og par, i forhold til boligmarkedet. Slike forskjeller vil både vise seg ved den belastning boligkostnadene utgjør for husholdningen og i forhold til sjansene for å komme inn på markedet for eierboliger.

Litteratur

Andersen, Arne S. (1998): Unge på boligmarkedet. Etablerer seg senere, men ikke dårligere. Samfunnspeilet 1998, 4

Gulbrandsen, Lars (1988): Boligetablering: Nye tendenser i 1980-åra? INAS-Notat 88:10

Gulbrandsen, Lars (1992): Bolig og privatøkonomi: Privatøkonomiske konsekvenser av endringer på boligmarkedet. INAS-Notat 1992:7

Nordvik, Viggo (1996): Mot et mer ustabilt leiemarked? Samfunnspeilet 1996, 4

Statistisk sentralbyrå (2000): Sosialt utsyn 2000. Statistiske analyser 35