

# Sterk vekst i boligformuen

*Norske husholdninger hadde en inntektsvekst på 6,5 prosent fra 2010 til 2012. Samtidig økte også husholdningenes formue og gjeld. Median realkapital, som for det meste består av boligformue, økte med 14,5 prosent fra 2010 til 2012. En viktig forklaring på at norske husholdninger har blitt mer formuende de siste årene, er økte boligverdier, og at stadig flere husholdninger eier mer enn én bolig.*

Størrelsene på inntekt, formue og gjeld gir en god indikasjon på norske husholdningers økonomiske situasjon og handlingsrom. Husholdninger mottar inntekt fra mange ulike kilder, som lønn, kapitalinntekter og forskjellige overføringer – for eksempel pensjoner og barnetrygd. Men for å få et mer fullstendig bilde av husholdningens økonomi må en også trekke inn verdien på nettoformuen. Det er, som påpekt av den amerikanske samfunnsøkonomen Joseph E. Stiglitz mfl., ikke sikkert at en husholdning med lav inntekt og en betydelig formue økonomisk sett har det noe dårligere enn en husholdning med middels inntekt og ingen formue (Stiglitz mfl. 2009).

Formue kan deles inn i realkapital, som blant annet består av verdi på boliger, og finanskapital, som blant annet inkluderer verdien av aksjer og bankinnskudd. Siden 2010 har Statistisk sentralbyrå kunnet beregne markedsverdien av husholdningenes boliger, som gir et mer presist bilde av husholdningenes realkapital enn de gamle ligningsverdiene for boliger. Artikkelen fokuserer derfor på utviklingen i inntekt, formue og gjeld i perioden 2010-2012.

## Inntektsvekst på 6,5 prosent

Norske husholdninger hadde en medianinntekt etter skatt på 446 000 kroner i 2012 (se tekstboks om definisjoner). Målt i faste kroner (2012-kroner) økte medianinntekten for alle husholdningene med 6,5 prosent fra 2010 til 2012.

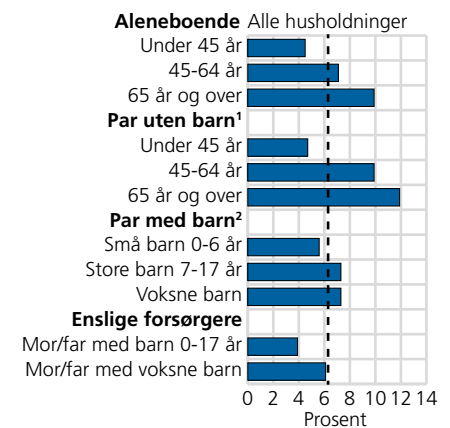
Økningen i husholdningenes inntekter skyldtes først og fremst høyere yrkesinntekter, og da spesielt lønnsinntekter. Kapitalinntektene økte også i perioden, særlig på grunn av høyere renteinntekter og mindre realisasjonstap, det vil si tap på salg av aksjer. Blant overføringene var det økte utbetalinger av alderspensjon og uførepensjon fra folketrygden som bidro til inntektsvekst blant husholdningene, mens inntektene fra skattefrie overføringer som sosialhjelp og barnetrygd falt noe i perioden.

## Størst inntektsøkning blant dem over 64 år

Selv om inntekten økte for alle typer husholdninger, var inntektsveksten likevel større blant noen typer husholdninger enn andre. Par uten barn, der eldste person var 65 år eller eldre, hadde den høyeste inntektsveksten fra 2010 til 2012 – på 12 prosent (se figur 1). Også aleneboende på 65 år og eldre hadde en høy inntektsvekst i perioden – 10 prosent. Lavest inntektsvekst var det blant enslige forsørgere med barn under 18 år, hvor veksten var på knappe 4 prosent. Også aleneboende under 45 år, par uten barn, der eldste person var under 45 år og par med barn under 6 år, hadde lav inntektsvekst i denne perioden sammenlignet med andre husholdningstyper.

*Elisabeth Løyland Omholt  
og Frøydis Strøm*

Figur 1. **Prosentvis økning i medianinntekt etter skatt for ulike husholdningsgrupper fra 2010 til 2012. Faste kroner**



<sup>1</sup> Alder til eldste person. <sup>2</sup> Alder til yngste barn.

Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.



**Elisabeth Løyland Omholt** (t.v.) er siviløkonom og førsteteknisk konsulent i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for inntekts- og lønnsstatistikk. (elisabeth.omholt@ssb.no)

**Frøydis Strøm** er sosiolog og rådgiver i Statistisk sentralbyrå, Seksjon for inntekts- og lønnsstatistikk. (froydis.strom@ssb.no)

## Definisjoner

*Inntekt etter skatt* omfatter yrkesinntekter, kapitalinntekter, skattepliktige og skattefrie overføringer i løpet av kalenderåret, fratrukket utlignet skatt og negative overføringer. Yrkesinntekter består av lønnsinntekter og netto næringsinntekter, mens kapitalinntekter består av renteinntekter, aksjeutbytte og andre kapitalinntekter fratrukket realisasjonstap. Skattepliktige overføringer omfatter pensjoner fra folketrygden, tjenestepensjoner, avtalesfattet pensjon (AFP), sykepenger og andre skattepliktige overføringer. Eksempler på skattefrie overføringer er barnetrygd, kontantstøtte og sosialhjelp. Utlignet skatt omfatter både inntekts- og formuesskatt.

*Faste kroner.* Alle beløp i denne artikkelen er oppgitt i faste kroner. Det betyr at beløp i nominelle kroner for årene 2010-2011 er justert for endringene i konsumprisindeksen (KPI). Dette er for å gjøre dem mest mulig sammenlignbare med de tilsvarende beløpene i 2012.

*Realkapital* er her en forkortelse av beregnet realkapital, som omfatter beregnet markedsverdi for primær- og sekundærboliger og ligningsverdi for annen fast eiendom, anlegg og skog, driftsløsøre og andre næringseiendeler, samt innbo og løsøre.

Statistisk sentralbyrå har utviklet en modell som estimerer markedsverdi på alle boliger i landet. Skatteetaten benytter denne modellen til beregning av ligningsverdiene i selvangivelsen. Primærboliger får en ligningsverdi tilsvarende 25 prosent av beregnet markedsverdi, mens sekundærboliger blir taksert til 40 prosent av beregnet markedsverdi. Siden 2010 har SSB kunnet oppjustere ligningsverdiene fra selvangivelsen til full beregnet markedsverdi i formuesstatistikken for husholdninger. Fritidseiendommer og boliger på gårdsbruk er ikke omfattet av de nye reglene for ligningsverdier.

*Finanskapital* er her en forkortelse av skattepliktig bruttofinanskapital, som omfatter bankinnskudd, deler i aksje-, obligasjons- og pengemarkedsfond, aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer.

*Gjeld* omfatter all gjeld til norske og utenlandske fordringshavere, samt borettslagseieres andel av boligselskapets gjeld.

*Medianinntekten* er husholdningsinntekten til den husholdningen som befinner seg midt i fordelingen, etter at landets 2,2 millioner husholdninger har blitt sortert etter størrelse på inntekten.

## Bolig utgjorde mesteparten av formuen i 2012

Det er ikke bare inntekt som sier noe om husholdningenes økonomiske situasjon, det gjør også størrelsen på husholdningenes formue og gjeld. Siden Skatteetaten innførte nye ligningstakster på boliger fra og med 2010, har det blitt mulig å gi tall for husholdningenes boligformue som viser beregnet markedsverdi. Skattemyndighetene setter ligningsverdien til 25 og 40 prosent av antatt markedsverdi for henholdsvis primær- og sekundærboliger. I formuesstatistikken som presenteres her, er det imidlertid de beregnede markedsverdiene som ligger til grunn. For dem som vil vite mer om grunnlaget for Skatteetatens modellberegning av antatt markedsverdi, vises det til Notater 2012/14: «Model for beregning av boligformue» ([Holtung 2012](#)), Statistisk sentralbyrå.

Selv om den nye formuesstatistikken gir et bedre bilde av husholdningenes faktiske formue enn tidligere, vil fremdeles husholdningene reelt sett sitte med større eiendomsformuer enn det statistikken viser. Blant annet er verdien på fritidseiendommer fortsatt basert på ligningsverdier, som klart undervurderer de reelle markedsverdiene. Det er viktig å merke seg at fritidsboliger ikke er det samme som sekundærboliger (se tekstboks).

*Primærbolig* er den boligen der man har sitt hjem ved utgangen av inntektsåret. Man kan bare eie én primærbolig.

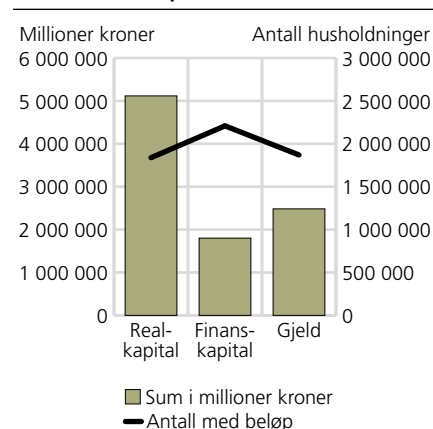
*Sekundærbolig* er alle boliger man eier utover primærboligen, som for eksempel en pendlerleilighet. Fritidsboliger regnes ikke som sekundærbolig.

Husholdningenes samlede beløp på henholdsvis realkapital, finanskapital og gjeld i 2012, samt antall husholdninger med slike verdier, presenteres i figur 2. Realkapital var den klart største formuesposten i 2012, med en samlet verdi på over 5 000 milliarder kroner. For å illustrere størrelsen på dette beløpet var, til sammenligning, verdien på Statens pensjonsfond utland på 5 553 milliarder kroner per oktober 2014 (Norges Bank 2014). Samlet finanskapital var på 1 800 milliarder kroner, mens husholdningenes totale gjeld utgjorde 2 500 milliarder kroner i 2012. Mens det var rundt 1,8 millioner husholdninger som var registrert med beløp på realkapital og gjeld, var nesten alle husholdningene (2,2 millioner) registrert med beløp på finanskapital.

## Mer i formue og gjeld fra 2010 til 2012

Sammenligner man husholdningenes medianformue og -gjeld for inntektsårene 2010, 2011 og 2012, viser beløpene at både formue og gjeld, og da særlig realkapital, økte i løpet av disse årene. Husholdninger uten beløp er ikke inkludert i utregningen av medianen på de

Figur 2. Husholdningenes<sup>1</sup> formue og gjeld. Totalsum for alle med beløp og antall med beløp. 2012



<sup>1</sup> Husholdninger der hovedinntektstaker er student eller yngre enn 20 år, er ikke inkludert.

Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

ulike postene, for å gi et riktigere bilde av den økonomiske situasjonen for de husholdningene som har beløp. I 2012 var median realkapital på 2,4 millioner kroner for dem med beløp. Dette var en økning på 14,5 prosent fra 2010, målt i faste kroner. Median finanskapital økte med 7 prosent fra 2010 til 2012 og var på 188 000 kroner i 2012.

Realkapitalen utgjorde altså det meste av husholdningenes samlede formue, og den økte også mest. Bolig utgjorde størsteparten av realkapitalen for de fleste husholdningene. Median gjeld økte samtidig med 9 prosent i perioden, og medianen for husholdninger med gjeld var på 920 000 kroner i 2012.

I takt med at median gjeld økte blant husholdningene, økte også andelen husholdninger med høy gjeldsgrad noe mellom 2010 og 2012. I 2012 hadde 15,2 prosent av alle husholdningene en gjeld som var minst tre ganger så stor som den samlede inntekten, mot 14,3 prosent i 2010. En høy gjeld i forhold til inntekten kan gjøre en husholdning sårbar hvis gjelden er dyr å betjene og formuen er lite likvid, det vil si at renteutgiftene blir høye og mye av formuen er realkapital som ikke kan realiseres umiddelbart. I 2012 hadde 9,3 prosent av alle husholdningene renteutgifter på størrelse med 15 prosent eller mer av samlet inntekt, mot 8,4 prosent i 2010.

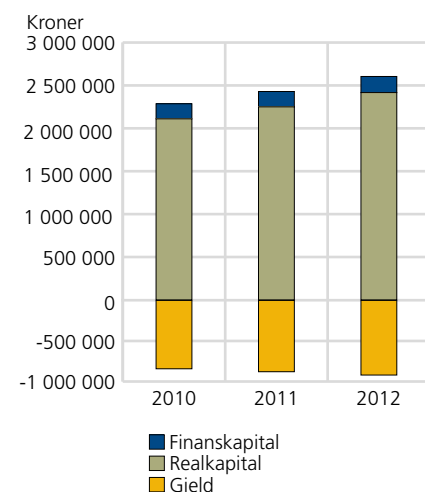
### Eldre par hadde høy formue

Det var store forskjeller mellom ulike typer husholdningers formue og gjeld i 2012. Enslige og aleneforeldre hadde generelt sett både lav formue og gjeld sammenlignet med andre husholdningstyper. Blant disse husholdningene var det også mange som ikke hadde beløp på realkapital eller gjeld i det hele tatt. Par med barn hadde stor formue og gjeld, og det var de som hadde størst beløp på realkapital. Eldre par uten barn hadde størst median nettoformue, og de hadde spesielt mye finanskapital (se figur 4).

Som nevnt tidligere økte både andelen med høy gjeldsgrad og andelen med høye rentebelastninger blant alle husholdningene fra 2010 til 2012. Noen husholdningstyper var likevel mer økonomisk sårbare enn andre. Det var blant unge par uten barn, par med små barn og enslige foreldre med barn under 18 år at andelen med høy gjeldsgrad var størst. Minst en fjerdedel av disse husholdningene hadde en gjeld på tre ganger inntekten eller mer. Størst økning i høy gjeldsgrad var det blant eldre aleneboende og eldre par uten barn, men andelen med høy gjeld var fortsatt lav sammenlignet med andre typer husholdninger.

Husholdninger bestående av eldre aleneboende og eldre par hadde også størst vekst i andelen med høy rentebelastning mellom 2010 og 2012, selv om denne andelen i seg selv fortsatt var relativt lav. De hus-

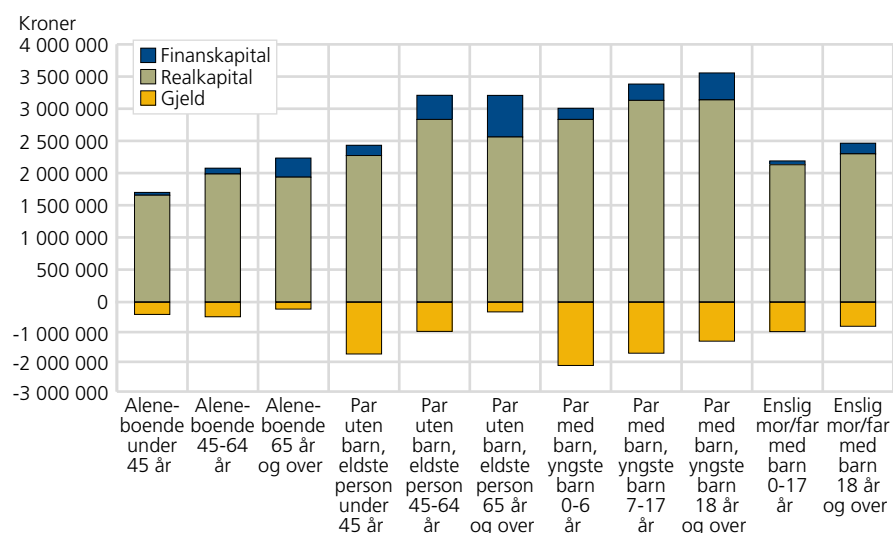
Figur 3. Husholdningenes<sup>1</sup> formue og gjeld. Median i faste kroner for dem med beløp. 2010-2012



<sup>1</sup>Husholdninger der hovedinntektstaker er student eller yngre enn 20 år, er ikke inkludert.

Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

Figur 4. Husholdningenes<sup>1</sup> bruttoformue og gjeld, etter husholdningstype. Median i kroner for dem med beløp. 2012



<sup>1</sup>Husholdninger der hovedinntektstaker er student eller yngre enn 20 år, er ikke inkludert.

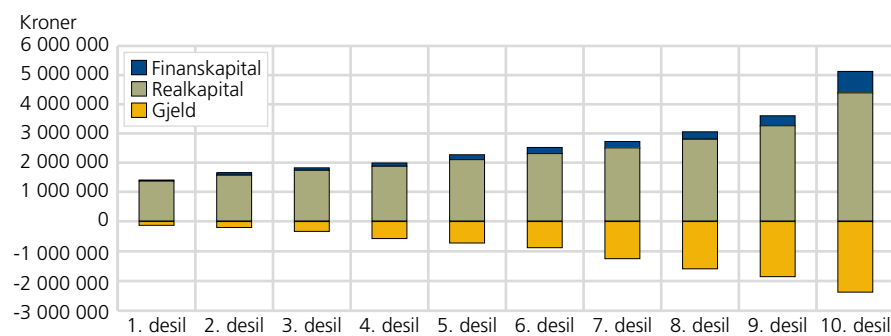
Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

holdningstypene som hadde størst andel med høye renteutgifter i forhold til inntekten, var de samme som også hadde mange med høy gjeldsgrad, det vil si enslige foreldre og par med små barn.

### De med lav inntekt hadde lite formue og gjeld

Husholdningene som hadde høyest inntekt etter skatt, hadde også høyest formue og gjeld i 2012. Hvis man deler husholdningene i ti like store grupper (desil), der desil 1 består av de 10 prosent av husholdningene med lavest inntekt, og desil 10 består av de 10 prosentene som har høyest inntekt, ser man at formue og gjeld blant husholdningene med beløp steg i takt med inntekt etter skatt, som illustrert i figur 5.

Figur 5. Husholdningenes<sup>1</sup> formue og gjeld, etter inntektsdesil. Median i kroner for dem med beløp. 2012



<sup>1</sup> Husholdninger der hovedinntektstaker er student eller yngre enn 20 år er ikke inkludert

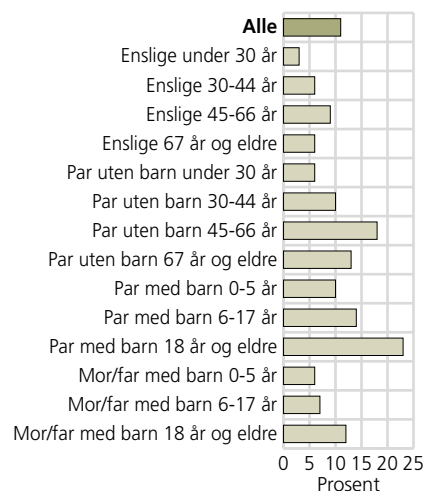
Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

Blant husholdningene med lavest inntekt var median realkapital på 1,4 millioner kroner, mens median finanskapital var svært lav. Disse husholdningene hadde i tillegg lav gjeld, og det var mange av husholdningene i de laveste inntektsdesilene som ikke hadde beløp på realkapital eller gjeld i det hele tatt. Dette kan henge sammen med at det har vært vanskelig for dem å ta opp lån, siden den lave inntekten gjør at de har hatt lite sikkerhet. Lav finanskapital kan videre ha gjort det vanskelig for dem å møte kravene om egenkapital.

Ellers var median gjeld, realkapital

og finanskapital høyere for dem med høyere inntektsnivå, og realkapital utgjorde mesteparten av formuen for alle husholdninger, uansett inntektsdesil.

Figur 6. Husholdninger som eier sekundærboliger, etter husholdningstyper<sup>1</sup>. 2012. Prosent



<sup>1</sup> Studenthusholdninger er ikke medregnet.

Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

Selv om realkapital var den største formuesposten for alle husholdningene, og økte i takt med inntekten, var det husholdningenes finanskapital som var mest ulikt fordelt, målt etter størrelsen på inntekt etter skatt. Jo høyere inntekt, jo høyere finanskapital, og jo større del av formuen besto av finanskapital i 2012. Mens de 10 prosentene med høyest inntekt hadde en finanskapital som var 21 ganger større enn finanskapitalen til de 10 prosentene med lavest inntekt, hadde de med høyest inntekt «kun» 3,2 ganger så stor realkapital som det laveste inntektsdesilet.

### Flere eier sekundærboliger

Når boligformuen har økt de siste årene, henger dette sammen med at boligprisene har økt, i tillegg til at stadig flere eier sekundærboliger. I 2012 var 67 prosent av alle husholdningene registrert med en primærbolig, det vil si 1,5 millioner husholdninger. Nær 240 000 husholdninger eide også en sekundærbolig, som utgjorde 11 prosent av alle husholdninger i landet. Verdien av boligformue knyttet til sekundærboliger økte med 32 prosent fra 2010 til 2012 (målt i faste kroner).

Hvilke husholdninger som eier sekundærboliger, varierer med livsfasen man befinner seg i. Blant de aleneboende er det forholdsvis få, særlig blant de unge, som eier en sekundærbolig. Det er heller ikke så mange småbarnsfamilier som eier sekundærboliger. Blant par med voksne barn og par som ikke har hjemmeboende barn, finner man flest sekundærboligeiere. Det er nærlig-

gende å tolke dette som at mange foreldre med voksne barn har investert i bolig til barna sine.

De fleste av dem som eier sekundærboliger, finner man i tillegg øverst i formuesfordelingen. Husholdninger som eier slike boliger, har i gjennomsnitt høyere formue enn dem som ikke eier sekundærboliger. Blant dem som eide både primær- og sekundærboliger, var gjennomsnittlig bruttoformue på 8,3 millioner kroner i 2012, mens de som kun eide primærbolig, hadde en gjennomsnittlig bruttoformue på 3,7 millioner kroner. Ikke bare var realkapitalen høyere for denne gruppen, men de hadde også betydelig høyere finanskapital (se figur 7).

Gjennomsnittlig markedsverdi på primærboliger var noe høyere for dem som eide både primær- og sekundærboliger, i forhold til dem som bare eide primærbolig. Gjennomsnittlig verdi på primærboligene var 3,2 millioner kroner, mens verdien på sekundærboligene var 2,2 millioner kroner. Markedsverdien på boligene til dem som kun eide primærbolig, var 2,7 millioner kroner.

### Datagrunnlaget

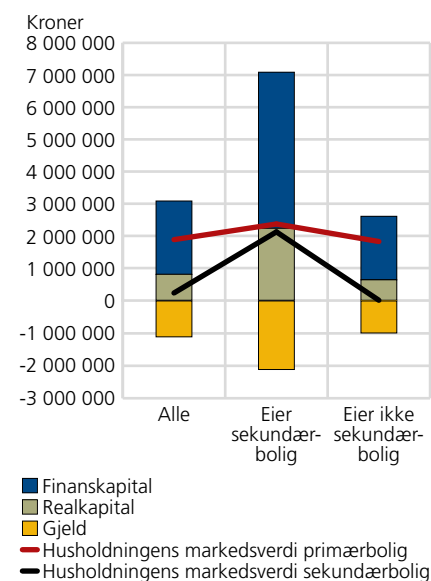
Statistikken bygger på SSBs inntektsstatistikk for husholdninger og er en totaltelling som omfatter alle personer i privathusholdninger. Personer i studenthusholdninger er ikke inkludert. Alle registrerte kontante inntekter og gjelds- og formuesposter fra ligningen er med.

Opplysninger om inntekt, formue og gjeld er fremkommet ved å kople ulike administrative og statistiske datakilder for hele befolkningen per. 31. desember i inntektsåret. Opplysningene er hentet fra mange ulike kilder, som selvangivelsen, ligningsregisteret (Skatteetaten) og NAV.

### Flere tall og årganger

For flere tall se [indikator Tabellen](http://www.ssb.no/indikator Tabellen), nå publisert kun i nettutgaven av Samfunnspeilet: <http://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/sosiale-indikatorer>

Figur 7. Sammensetning av bruttoformue<sup>1</sup>. Gjennomsnitt i kroner. 2012



<sup>1</sup> Studenthusholdninger er ikke medregnet.

Kilde: Inntektsstatistikk for husholdninger, Statistisk sentralbyrå.

### Referanser

Holtung, A. (2012): Modell for beregning av boligformue. Oppdatert med tall for 2011, Notater, 2012/14, Statistisk sentralbyrå. (<http://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/modell-for-beregning-av-boligformue>)

Norges Bank (2014): Norges Bank Investment Management: *Oljefondets markedsverdi*. (6. oktober 2014). (<http://www.nbim.no/>)

Stiglitz, J.E., Sen, A. and Fitoussi, J. (2009): Report by the Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress. (<http://www.stiglitz-sen-fitoussi.fr/en/index.htm>)

