



UNIVERSITETET I
NORDLAND

HANDELSHØGSKOLEN I BODØ • HHB

MASTEROPPGAVE

BE323E
MBA HHB Bodø

**Ungdom i boligmarkedet i Oslo, hva hemmer
og fremmer tilgang til markedet?**

Av

Remi Berg

Handelshøgskolen i Bodø 21.desember.2012



ABSTRACT

This thesis is about the young people in the housing market in Oslo, and what makes it difficult for the young people to access the housing market. The topic is what inhibit and what promotes the young people's access to the housing market. There are various measures that will make it easier to get into the housing market, and I will discuss whether these measures have an impact on young people.

The thesis is built around the theory of what affects house prices and why young people have difficulty getting access to the housing market. In the theory chapter I describe the theory of demand and supply and how the market price for housing is determined, to shed light on how high market prices in the housing market is formed. Consumer theory deals with the rational consumer that they want to get the most out of their money. The thesis expanded up to describe how the housing price index, construction costs and consumer prices have developed since 1993. Developments in disposable income have led to increased purchasing power and thus more to spend on consumption. House prices have increased in line with the trend in revenues. Low unemployment, low interest rates and strong exchange rate are making the people optimistic about the future.

In this thesis I spend mostly secondary data that was available but I also collected primary data. I make a survey in which real estate agents were asked to answer questions that would give me better answers, about that is troubling about young people access to the housing market. In Oslo the market prices are pushed due to low housing construction in recent years and high inflow to the capital. The studies show that there is a lag of 20,000 homes. A projection of the population shows that there is a great need for many homes over the next 20 years, and it is able to meet this demand within today's construction zone. This is as long as housing construction increases.

The discoveries show that it is still possible for young people to get into the housing market sooner if they are willing to settle less centrally. Interest rates are low and there is a long time since house owners paid as little of their income on interest. When it comes to saving for equity most young people saves insufficient due to low income, and needs to save more. Equity requirements have made it more difficult but there are too high demands for the first time home. What is needed is affordable housing that can curb inflation on small apartments.

FORORD

Denne Masteroppgaven utgjør en avsluttende del av to og et halvt års masterstudier i Master of Business Administration (MBA) ved Universitetet i Bodø. Oppgaven er obligatorisk og utgjør 30 studiepoeng og leveres 21.12.2012. Man skal med denne oppgaven bruke vitenskapelige metoder og bruke disse metoder til å forklare et problem man har valgt innenfor fordypningsområdet, hensikten er at studentene skal få velge et område de fatter interesse for og kan fordype seg i.

Tema for denne oppgaven har vært å undersøke hva som hemmer og fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet. Valg av emne skyldes min interesse for eiendom og investeringer. Jeg sendte ut et spørreskjema til meglere for å få deres mening og deres erfaringer om ungdom i boligmarkedet, og vil se hva som kan gjøres for at ungdom lettere skal få tilgang til boligmarkedet.

Jeg vil jeg rette en stor takk til min familie og venner som vært til stor støtte underveis i skriveprosessen med masteroppgaven. Spesielt stor takk til min veileder som har stilt meg kritiske spørsmål underveis og kommet med gode råd og vink. Jeg vil også rette en takk til eiendomsmeglere i Oslo-distriktet som har tatt seg tid til å svare på min undersøkelse.

Denne masteroppgaven har vært en lærerik, spennende og tidkrevende prosess.

Oslo 21.12.2012

Remi Berg

SAMMENDRAG

Denne oppgaven handler om ungdom i boligmarkedet i Oslo og hva som gjør det vanskelig for ungdommen å få tilgang til boligmarkedet. Problemstillingen er hva som hemmer og fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet. Det finnes forskjellige virkemidler som skal gjøre det lettere og komme inn i boligmarkedet, og jeg vil drøfte om disse tiltakene har noen virkning for ungdommen.

Oppgaven er bygd opp rundt teori om hva som har innvirkning på boligprisene og hvorfor ungdommen har vanskeligheter med å få tilgang til boligmarkedet. I teorikapitlet beskriver jeg teorien om etterspørsel og tilbud og hvordan markedsprisen for boliger bestemmes for å belyse hvordan de høye markedsprisene i boligmarkedet dannes. Konsumentteorien tar for seg den rasjonelle konsument at de ønsker å få mest mulig ut av pengene sine. Oppgaven bygges videre opp med å beskrive hvordan boligprisindeksen, byggekostnader og konsumprisindeks har utviklet seg siden 1993. Utviklingen i disponible inntekter har ført til økt kjøpekraft og dermed mer å bruke på konsum. Boligprisene har økt i takt med utviklingen i inntekter. Lav arbeidsledighet, lav rente og sterk kronekurs gjør at folk er optimistiske om fremtiden.

I denne oppgaven har jeg brukt mye sekundære data som var tilgjengelig men også samlet inn primære data. Jeg har gjort en undersøkelse der eiendomsmeglere ble bedt om å svare på spørsmål, som skulle gi meg bedre svar om hva som er problematisk omkring ungdommens tilgang til boligmarkedet. I Oslo presses markedsprisen grunnet lav boligbygging de siste årene samt høy tilflytting til hovedstaden. Undersøkelsene viser at det er et etterslep på 20 000 boliger. En fremskriving av folketallet viser også at det er stort behov for mange boliger de neste 20 åra, men at det innenfor dagens byggesone er mulighet til å dekke denne etterspørselen så fremt boligbyggingen øker.

De funnene som er gjort viser at det fortsatt er mulig for ungdom å komme inn på boligmarkedet tidligere hvis de er villig til å bosette seg litt mindre sentralt. Rentene er lave og det er lenge siden man betalte så lite av inntekten på renter. Når det gjelder sparing til egenkapital sparer de fleste for lite grunnet lav inntekt men må spare mer. Egenkapitalkravet har gjort det vanskeligere men det stilles for store krav til førstegangsbolig og det som trenges er rimelige boliger som kan dempe prisveksten på små leiligheter.

INNHALDSFORTEGNELSE

ABSTRACT	i
FORORD.....	ii
SAMMENDRAG	iii
INNHALDSFORTEGNELSE	iv
OVERSIKT TABELLER.....	vii
OVERSIKT APPENDIKS	viii
1.0 INNLEDNING	1
1.1 Formål og problemstilling.....	2
1.2 Avgrensing	2
1.3 Metode.....	3
1.4 Datainnsamling.....	3
2.0 TEORIETISK FREMSTILLING	5
2.1 Eterspørsel og tilbud	5
2.2 Konsumentteori	7
2.3 Markedspris.....	7
3.0 EIENDOMSMARKEDET I NORGE.....	8
3.1 Nybygging av boliger fordelt på type 1983- 2011	9
3.2 Boligpriser, byggekostnader og konsumpriser 1993 -2011	9
3.2.1 Om boligprisindeksen	10
3.2.2 Om byggekostnadsindeksen.....	12
3.2.3 Om konsumprisindeksen.....	12
3.3 Historisk inntektsvekst	13
3.4 Prosentvis prisutvikling på boliger i Norge 1992-2012	13
3.5 Utvikling i inntekt etter skatt.....	15
3.6 Inntekt etter skatt per forbruksenhet.....	17
3.7 Forskjellige typer leiligheter	18

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

3.7.1 Selveier.....	18
3.7.2 Borettslag	19
4.0 EIENDOMSMARKEDET I OSLO	20
4.1 Nybygging av boliger fordelt på type 2004-2011	21
4.2 Boligmangel i Oslo.....	22
4.3 Boligprisindeksen for blokkleiligheter Oslo og Bærum	23
5.0 VIRKEMIDLER FOR UNGDOM I BOLIGMARKEDET.....	24
5.1 Finanspolitikk og pengepolitikk.....	24
5.1.1 Start lån	24
5.1.2 Egenandel til bolig	26
5.1.3 Hjelp fra familie	28
5.1.4 Bostøtte.....	29
5.1.5 BSU – sparing	31
5.1.6 Netto realrente og realboligpriser.....	32
5.1.7 Dokumentavgift.....	36
5.2 Arbeidsledighet i Norge 1992-2010.....	36
5.3 Utvikling i disponible realinntekter, utvikling i kjøpekraft.....	37
5.4 Befolkningsutvikling i Oslo, utvikling aldersfordeling.....	38
6.0 PLANER FOR UTVIKLING AV BOLIGER I OSLO.....	41
6.1 Tilbud på boliger	42
6.2 Eterspørsel etter ulike typer boliger og beliggenhet	43
7.0 SPØRREUNDERSØKELSE	45
7.1 Funn undersøkelse.....	45
8.0 RESULTATER	52
9.0 KONKLUSJON	55
LITTERATURLISTE	58

OVERSIKT FIGURER

Figur 2.1: Kortsiktig samlet tilbud og etterspørsel for brukte boliger	6
Figur 2.2: Økning i tilbudet, etterspørsel og prisendring	8
Figur 3.1: Igangsatte boliger, etter bygningstype 1983-2011	9
Figur 3.2: Boligprisindeks, byggekostnader og konsumpriser for alle boliger	13
Figur 3.3: Prisutvikling for leiligheter per kvadratmeter siste 20 år	14
Figur 3.4: Utvikling i inntekt etter skatt for husholdninger	16
Figur 3.5: Selveierboliger, gjennomsnittlig kvadratmeterpris, blokkleiligheter	19
Figur 3.6: Borettslagboliger, gjennomsnittlig kvadratmeterpris, blokkleiligheter	20
Figur 4.1: Endring i antall husholdninger og fullførte boliger i Oslo 2005-2011	22
Figur 4.2: Boligprisindeksen for leiligheter i Oslo og Bærum 1992-2011	23
Figur 5.1: Slik finansieres egenkapital til bolig	27
Figur 5.2: Antall som får hjelp av familien til kjøp av bolig i prosent.....	29
Figur 5.3: Realboligpriser og realrente etter skatt 1992-2010	34
Figur 5.4: Antall arbeidsledige i Norge i prosent av arbeidsstyrke 1972-2010	37
Figur 5.5: Framskrevet folkemengde i Akershus og Oslo 2011-2030	40
Figur 5.6: Framskrevet prosentvis befolkningsutvikling ulike grupper 2011-2030.....	41

OVERSIKT TABELLER

Tabell 3.1: Inntekt etter skatt per forbruksenhet i prosent av median inntekt.....	18
Tabell 4.1.: Igangsatte boliger i Oslo etter antall rom og boligtype 2004-2011	21
Tabell 5.1: Inntektsgrenser bostøtte for ulike typer boliger i Oslo	30
Tabell 5.2: Netto realrente for norsk husholdning 2010 -2011	33
Tabell 5.3: Andel av husholdningenes lønnsinntekt etter skatt til renteutgifter.....	35
Tabell 5.4: Bidrag til vekst i disponibel realinntekt i 2009-priser.	38

OVERSIKT APPENDIKS

APPENDIKS A - Mail sendt til eiendomsmeglerne	65
APPENDIKS B – Spørreskjema til eiendomsmeglerne.....	66
APPENDIKS C – Svar fra eiendomsmeglerne	69

1.0 INNLEDNING

I Norge er det relativt vanlig å eie sin egen bolig. Tall fra boligtellingsen i 2001 viser at rundt 77 prosent av husholdningene bodde i eide boliger og 23 prosent leier bolig (Sandberg & Johannessen, 2004). I Oslo leier nå nærmere 30 prosent av husholdningene boligen de bor i. Tilsvarende tall i 1990 var 24 prosent. Denne økningen har funnet sted særlig i byene (Bolig, 2008). Først i 2011 var boligtellingsen i Norge komplett. Når det å kjøpe bolig i tillegg ofte er den største investeringen en husholdning gjør, er det forståelig at det er stor interesse for utviklingen i boligmarkedet. Men når 2 av 3 i Oslo bor alene i boligen sier det seg selv at det er et stort behov for mindre boliger. Alternativet er at flere kjøper i lag men da kan det gå ut over privatlivets fred. Dette alternativet er bare for en periode i livet .

Da jeg stod ovenfor valg av tema til Masteroppgave ville jeg skrive om noe som engasjerte meg, og et tema med fordypning innenfor eiendom og samfunnsproblemer. Det å kunne velge et tema som opptar mange mennesker har gitt meg inspirasjon til valg av denne oppgaven. Vi hører stadig i aviser og media om at det er vanskelig for ungdom å komme inn på boligmarkedet. Siden 1992-1993 har prisene bare gått oppover og har nærmest fire doblet seg (Lekve & Bache, 2012). Man kan si at boligmarkedet styres av både pengepolitikk og finanspolitikk, men det er også andre faktorer som presser prisene i et boligmarked som tilbud og etterspørsel.

Siden 1992 har Norge opplevd en formidabel økning i boligprisene, og prisene er spådd å gå mer opp i 2012. Dette til tross for at boligprisene i deler av Europa går ned. Det blir mer og mer vanskelig for unge førstegangsetablerere å komme seg inn i boligmarkedet og kjøpe sin første bolig. Mange foreldre må ty til å hjelpe barna med midler for å kunne kjøpe sin første bolig er det inntrykket jeg sitter med.

De fleste boligene er finansiert med høy gjeld og sentralbanken har gitt uttrykk for bekymring for denne situasjonen. Men med lav boligbygging og press på markedet vil prisene presses opp enda mer. For å bøte på dette har sentralbanken nå besluttet å innføre skjerpet krav til egenandel for å kjøpe bolig ved å endre kravet fra 10 % til 15 %. Dette kan ramme unge boligkjøpere mer i søk etter sin første bolig samt dokumentavgift ved kjøp på 2,5 %.

1.1 Formål og problemstilling

I denne masteroppgaven har jeg som mål å drøfte problemer som førstegangsetablerere møter i boligmarkedet i Oslo, samt det som forårsaker prisstigning på boliger. Jeg vil med denne oppgaven forsøke å finne ut hva som eventuelt kan gjøres for at ungdom lettere skal komme seg inn i boligmarkedet. Oppgaven vil prøve å gi svar på om det er spesielle hindringer som gjør det vanskelig for ungdom å komme seg inn på boligmarkedet, og hvilke faktorer kan gjøre det lettere for at ungdommen skal få tilgang til boligmarkedet. Problemstillingen kan formuleres slik:

Hvilke faktorer hemmer og fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet?

Med hemmer mener man hvilke faktorer gjør det vanskeligere for førstegangsetablerere å komme inn i boligmarkedet, og med fremmer hva som kan gjøre det lettere for ungdom å komme inn i boligmarkedet.

Ut fra dette kan jeg formulere hypoteser for å svare på problemstillingen.

Hypotese 1: Det er blitt vanskeligere for ungdommen å komme inn i boligmarkedet.

Hypotese 2: Prisutviklingen på boliger har skjedd i takt med utvikling i reallønn.

1.2 Avgrensning

Denne oppgaven tar for seg kun boligmarkedet i Oslo og jeg ser kun på førstegangsetablerere i boligmarkedet og de hindringene som de møter. Det er klart dette er en liten forenkling av virkeligheten fordi det kan være også andre grupper som har vanskeligheter med å komme seg inn i boligmarkedet igjen av andre årsaker. Jeg ser på årene fra 1992-2012 da vi opplevde en nesten konstant oppgangskonjunktur med unntak av årene 2002-2003. Boligprisene steg helt til i 2007-2008 da en finanskriser forårsaket at prisene gikk ned. Oppgaven vil kun ta for seg blokkleiligheter, det vil si selveierleiligheter og borettslagleiligheter. Dette er klart også en forenkling og dette på grunn av at det er flest blokkleiligheter i Oslo og at ungdom kjøper mest blokkleiligheter. Jeg vil bruke de teorier som jeg mener kan beskrive oppgangen i boligprisene, og forklare de faktorer som kan påvirke boligprisen samt de virkemidler som brukes for å hjelpe ungdom inn på boligmarkedet. Etterpå vil jeg bruke en spørreundersøkelse til å sjekke hva meglerne mener hva som hemmer og fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet.

1.3 Metode

Generelt kan man si at man har til hensikt å få kunnskap om hvordan den store verden ser ut. I det daglige tyr man ofte til feilaktige fortolkningsskjemaer når vi skal tolke det som skjer i vår hverdag. Metode betyr å følge en bestemt vei mot et mål. Samfunnsvitenskapelig metode er hvordan vi skal gå frem for å få informasjon om den sosiale virkelighet. Metode hjelper oss med å ta de rette valgene. Dette i form av å samle inn, analysere og tolke data, og dette er en del av empirisk forskning (Johannessen, Christoffersen & Tufte, side 33, 2011). Metodelæren går ut på hvordan gå frem for å finne ut om våre antakelser stemmer med virkeligheten eller ikke.

Det er et skille mellom to typer metoder man kan benytte, kvalitativ og kvantitativ metode. . Spørreskjema er et eksempel på kvantitativ tilnærming, der man er opptatt av å telle fenomener. Fenomener er det samme som å telle utbredelse. Kvalitativ metode ser om det er noen mønstre og sier noe om kvalitet eller spesielle kjennetegn ved det fenomenet som studeres. Kvalitativ metode brukes hvis man ikke kjenner særlig godt de fenomener som skal studeres. Man undersøker fenomener man ønsker å forstå mer grundig (Johannessen, Christoffersen & Tufte, side 35-36, 2011).

I denne oppgaven synes jeg at kvantitativ metode passer best i og med at jeg vil få flest mulig eiendomsmeglere til å besvare mitt spørreskjema slik jeg kan telle de fenomener de mener fremmer eller hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet.

Undersøkelsen i oppgaven skal hjelpe med å besvare problemstillingen i oppgaven. Da jeg skal besvare problemstillingen må jeg derfor velge en metode som gir et svar på problemstillingen. Metoden må velges med omhu det vil si at man må velge en metode slik at andre kan rekonstruere og komme frem til samme svar.

Det finnes ulike metoder man kan velge å benytte. I denne oppgaven benytter jeg dokumentgjennomgang, statistiske metoder, spørreundersøkelser og analyser.

1.4 Datainnsamling

Jeg startet for et år siden med å samle inn data til denne masteroppgaven. Jeg har lest artikler i media for å få bedre forståelse for det temaet jeg skulle skrive om. Det har vært skrevet mye om dette temaet i aviser og lignede. Jeg har også funnet frem et par andre masteroppgaver som har forsket på noe lignede om eiendomsmarkedet. Tidligere forskning om eiendomsmarkedet i Oslo er skrevet på masterstudie ved Handelshøgskolen i Bergen

(Bottolfs, 2010). Tittelen på masteroppgaven er ”Hvordan er tilstanden til boligmarkedet i Oslo, befinner vi oss i en boligprisboble? – En empirisk analyse av Oslos boligmarked”. Den andre masteroppgaven som er skrevet er på masterstudie i økonomi og administrasjon ved Høgskolen i Agder. Tittelen på denne er ”Hvilke attributter etterspør unge boligkjøpere i Kristiansand?” (Isaksen, 2007).

For å finne frem til litteratur på området har jeg benyttet søkeord som ”ungdom i boligkøen”, ”ungdom i boligmarkedet”, ”førstegangsetablerere”, ”egenkapital”, ”renter bolig”, ”nybygging Oslo”, ”prisutvikling bolig”, ”utvikling kjøpekraft”, ”befolkningsutvikling Oslo”, ”konsumprisindeks”, ”startlån”, ”bostøtte”, ”boligsparing”, ”skattefradrag bolig”, ”dokumentavgift”, ”disponible realinntekter” og så videre.

Denne masteroppgaven vil basere seg mest på sekundærdata, det vil si data som er samlet inn av andre. Jeg vil også samle inn noen primære data selv i form av spørreundersøkelse blant et utvalg av eiendomsmeglere i Oslo, der jeg ønsker å kartlegge hva de tror om markedet og for å få mer forståelse for førstegangsetablerere i markedet. Jeg begynte å formulere spørsmål til eiendomsmeglere på google der jeg har en konto. Jeg satset på å lage en spørreundersøkelse som skulle være enkel og oversiktlig. I denne spørreundersøkelsen laget jeg flere svaralternativer og brukte også skala i noen av spørsmålene. Jeg laget også noen spørsmål slik at eiendomsmeglerne kunne gi egne formuleringer i sitt svar. Etter at de var ferdige med spørreskjemaet (Appendiks B) kunne de bare sende dette inn via en sende knapp i skjemaet. Dataene vil komme automatisk opp i en tabell. Totalt laget jeg 14 spørsmål til eiendomsmeglerne. Ved bearbeidingen av dataene kunne jeg med de fleste dataene som hadde svaralternativer eller skala se antall prosent av eiendomsmeglerne som hadde gitt svar på hvert alternativ. De svarene der det var fritt for å svare hva de mente måtte tolkes og bearbeides mer enn de som hadde svaralternativ og skala (Berg, 2012)

Ved utvelgelsen av de eiendomsmeglere som skulle være med i min spørreundersøkelse var jeg opptatt av at de eiendomsmeglerne jeg skulle ha med i undersøkelsen representerte et bredt utvalg av eiendomsmeglere. Derfor valgte jeg ut 15 større og mindre eiendomsmeglerfirma i Osloområdet som kunne gi meg en bedre forståelse av markedet. Jeg har valgt ut både eiendomsmeglere som selger mest borettslagleiligheter og eiendomsmeglere som selger både selveier og andelsleiligheter samt bolig. For å få inn mest mulig svar fant jeg ut at jeg måtte gjøre forespørselen litt personlig og hyggelig å lese. Jeg søkte derfor opp

eiendomsmeglere i Oslo på internett og fant frem til alle de kontorer de hadde i Oslo. Jeg tok så og fant frem mailadresser til alle eiendomsmeglere som jobbet ved de forskjellige kontor.

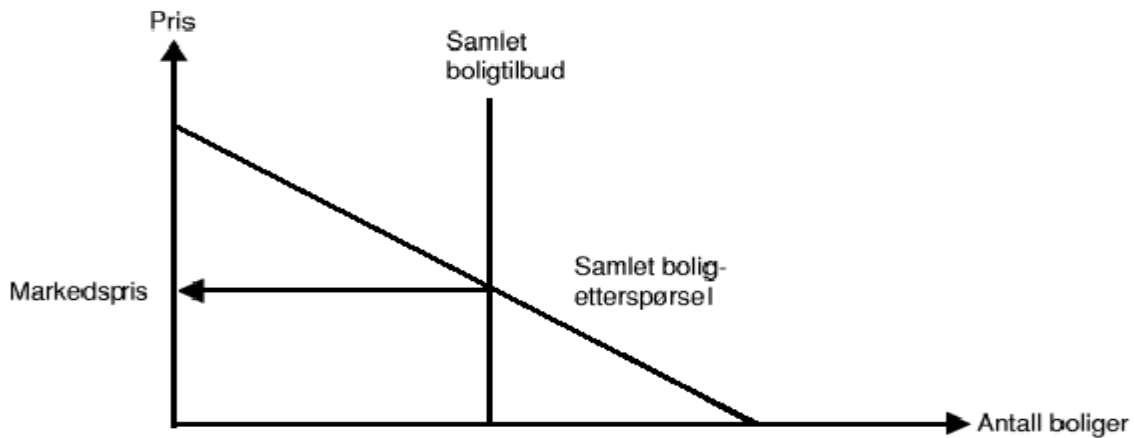
Jeg formulerte så en mail til dem og kopierte mailadressen fra internettsiden til alle ved hvert kontor, og sendte ut mailen til dem med en link til spørreskjema. Hvert eiendomsmegler kontor fikk altså en egen mail (Appendiks A) for å personliggjøre spørreundersøkelsen. Sendte ut mail til 108 kontorer i Oslo der 561 eiendomsmeglere totalt ble spurt. Responsen ble overraskende stor da jeg har mottatt svar fra 101 eiendomsmeglerne. Skjemaet til spørreundersøkelse har en link i litteraturlisten (Berg, 2012)

2.0 TEORIETISK FREMSTILLING

Jeg har valgt to teorier for å prøve å forklare hvorfor førstegangsetablerere har vanskeligheter å komme inn i boligmarkedet. Dette er kjente teorier og de har et økonomisk utgangspunkt. Den første er etterspørsel og tilbud som har innvirkning på prisen til et gode. Den andre er konsumentteori som tar for seg den rasjonelle konsument og nyttemaksimering. Med dette kapittelet vil jeg trekke frem teorier som kan forklare de faktorer som den enkelte konsument er med å påvirke.

2.1 Etterspørsel og tilbud

Hvis tilbud ikke dekker etterspørsel vil man få et skift slik at prisen på en bolig øker. Hvis det er mange konsumenter som er interessert i et gode vil prisen på dette gode øke. Tilbud og etterspørsel har ifølge Alfred Marshall (2009, referert i Bryde, s 35, 2011) innvirkning på prissettingen. Det er ifølge Marshall (2007, referert i Bryde, s 35, 2011) forholdet mellom tilbud og etterspørsel som bestemmer den kortsiktige prissettingen, og dermed blir da avgjørende for markedsverdien til et produkt. Blir tilbudet mindre, blir prisene presset opp på bakgrunn av dette. Tilbyderne i boligmarkedet er alle de som eier en bolig, mens etterspørerne er i forhold til antall boliger tilgjengelig. Etterspørerne blir sortert etter sin betalingsvilje og den som har høyest betalingsvillighet blir den første på listen over kjøpere. Ut fra figur 2.1 nedenfor ser vi prisen som etterspørerne er villige til å betale etter hvert som etterspørselskurven faller. Når samlet boligetterspørsel stiger vil etterspørselskurven ta et skift til høyre og dermed presse markedsprisen oppover. Hvis etterspørsel øker mer enn samlet boligtilbud vil man ikke kunne tilby nok leiligheter og det vil presse markedsprisen.



Kilde: Kommunal og regionaldepartementet, statsmelding 2002

Figur 2.1: Kortsiktig samlet tilbud og etterspørsel for brukte boliger

Inntektsøkningen i samfunnet gjør også at folk kan betale mer for boligen og likevel ha like mye igjen til forbruk av andre goder. Betalingsvilje vil derfor øke etter tid, og dermed vil også prisene øke. I Norges offentlige utredninger (NOU) vises det at prisstigningen kan ha fordelsvirkninger mot at de som har kjøpt bolig fra før og blir boende får full glede av inntektsøkningen (NOU, 2002: 2). For de som er kjøpere av bolig og ikke eier en bolig fra før, kan økt bo kostnader på kort sikt spise opp inntektsøkningen.

I Norge har vi siden etterkrigstida hatt en keynesianisme, det vil si en moderne økonomisk modell som er utformet av John Maynard Keynes. Denne modellen foreslår en blanding mellom plan- og markedsøkonomi. En blandingsøkonomi slik som vi kjenner i Norge fra den ble innført av Einar Gerdhardsen 1945-1965. Modellen går inn på at staten går aktivt inn i økonomien for å motvirke store konjunktursvingninger. Hvis økonomien viser tegn til stagnasjon bidrar staten med økonomiske tiltak for å holde aktiviteten oppe. Dette kan være tiltak som lavere renter og skatt, økte offentlige overføringer og trygdeordninger (Keynesianisme, s.a.). Tankegangen er at problemene er der og da og må løses med aktiv politikk ellers er alle døde. Et felles begrep på finanspolitikk og pengepolitikk er makroøkonomi. Når det gjelder boligmarkedet har både stortinget og sentralbanken flere typer virkemiddel som de kan bruke ved en overopphetning i boligmarkedet. Dette vil jeg komme videre inn på.

Den keynesianske modellen fungerer bare som en motkonjunkturpolitikk. Det vil si bare for å stimulere økonomien inntil den er i balanse. Hvis man fører denne politikken for lenge fører dette til underskudd på offentlige budsjetter.

2.2 Konsumentteori

Med den lave renten man har hatt i Norge de siste åra har folk generelt sett fått mer å bruke på konsum, grunnet lav prisstigning og lav arbeidsledighet samt sterk kronekurs

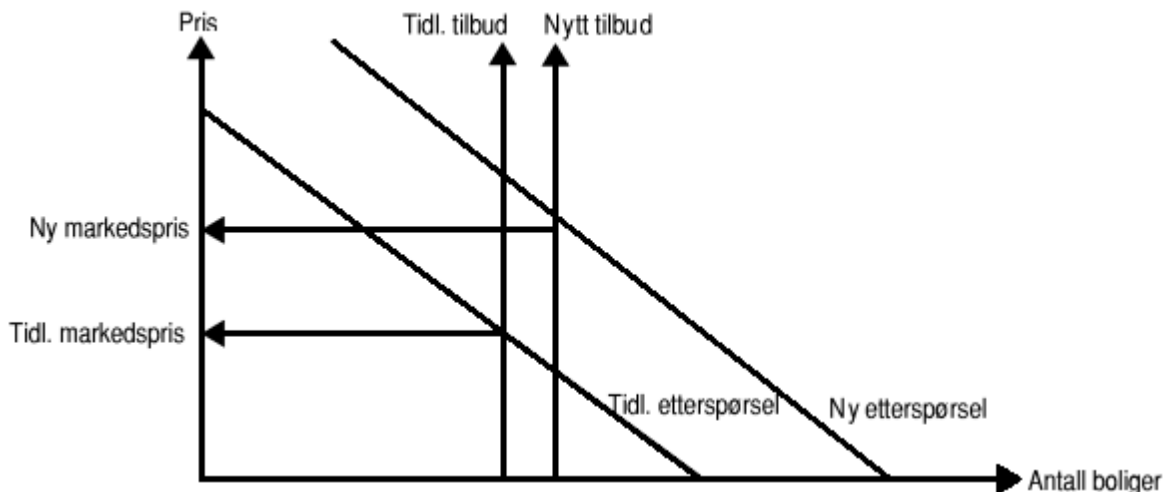
Konsumentteori tar for seg enkeltkonsumentene i et markedssystem, og teorien tar utgangspunkt i at konsumenten er rasjonell og at konsumenten er nyttemaksimerende. Dette betyr at konsumenten er underlagt en budsjettbetingelse, det vil si at konsumenten har begrensede ressurser til rådighet. Konsumenten må derfor maksimere nytten ut fra sin budsjettbetingelse. Konsumentene har en gitt disponibel inntekt som de kan bruke på konsum. Konsumentteorien tar forutsetninger om at konsumenten har preferanser for hvilke goder konsumenten vil konsumere, og at disse preferansene er fullstendige, refleksive og transitive. Dette innebærer at en konsument kan sammenligne alle godekombinasjoner, og hvis A er bedre enn B, og B er bedre enn C, så er A bedre enn C. Denne teorien forutsetter også at konsumenten har konsistente preferanser. Videre antar konsumentteorien at disse preferansene kan uttrykkes i en nyttefunksjon. Nordmenn bruker en vesentlig del av denne inntekten på bolig. De vil også ha mest mulig for pengene. Et problem for konsumenten blir å maksimere sin nytte (i en nyttefunksjon) når budsjettbetingelsen er gitt. Løsningen blir konsumentens etterspørselsfunksjoner. Denne som etterspørsel etter goder som en funksjon av prisen på alle goder og konsumentens inntekt (Konsumentteori, 2012).

2.3 Markedspris

Betalingsevnen er avhengig av hvor stor betalingsviljen er. Husholdningens inntekt og formue avgjør hvor stor betalingsviljen er. Folk med lav inntekt vil derfor ha lavere betalingsvilje enn de med høye inntekter. Bolig er et av de primære behov som mennesker har og derfor er behovet for bolig også et moment som spiller inn. Så har man renteutgifter på boligen og bokostnader og andre kostnader tilknyttet til boligen.

Samlet tilbud og etterspørsel vises i figur 2.2 nedenfor ved den loddrette linjen. Tilbyderne selger sine boliger. Tilbud endrer seg over tid ved at gamle bygg rives og nye bygges, samtidig som brann, ras og andre forhold kan gjøre at tilbudet blir mindre. I Norge er det også en begrenset byggeaktivitet da for få boliger presser prisene særlig i byene. I figur 2.2

nedenfor ser vi skjæringspunktet mellom samlet boligtilbud og samlet boligetterspørsel. De som har betalingsviljen som ligger over dette punktet kan få kjøpt seg bolig. Ut fra skjæringspunktet blir markedsprisen bestemt. Settes prisene lavt vil etterspørselen øke og tilbudet vil ikke dekke etterspørselen. Prisene vil da presses oppover (NOU, 2002: 2). Ved faste priser på nye boliger vil en økt etterspørsel ikke føre til at prisene presses oppover. Demografien vil også endre etterspørsel ettersom folk flytter inn til byene der de fleste jobbene er. Dette skyldes også i stor grad et dårlig kollektivtilbud også. Hadde kollektivtilbudet vært bedre ville nok flere ha bodd utenfor byen. Inntektsveksten og befolkningsveksten vil også flytte på etterspørselskurvene til høyre. Hvis nybygging er større enn tilbudet av brukte boliger i markedet vil også tilbudskurven flytte til høyre.



Kilde: NOU, 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken

Figur 2.2: Økning i tilbudet, etterspørsel og prisendring

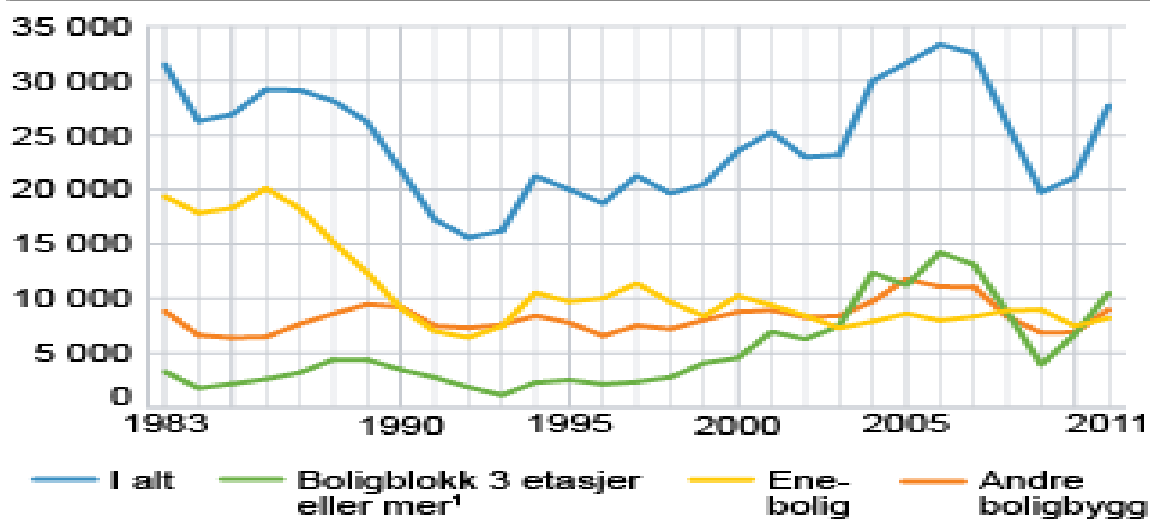
3.0 EIENDOMSMARKEDET I NORGE

I dette kapitlet vil jeg først ta for meg nybygging av boliger i Norge. Jeg vil konsentrere meg om årene 1993-2011. Jeg vil kun ta for meg boligblokker ettersom jeg antar at ungdom i Oslo ikke har råd til å kjøpe noe annet. Etterpå vil jeg ta for meg boligprisene mellom 1993-2011 og se om det er sammenheng mellom disse og byggekostnader og konsumpriser. Til slutt vil jeg si noe om den historiske prisveksten og prosentvis prisendring på boliger i Norge fra 1992-2012.

3.1 Nybygging av boliger fordelt på type 1983- 2011

Jeg vil som sagt kun konsentrere meg om å se på boligblokker fordi at jeg antar at ungdom som skal inn i boligmarkedet kun har råd til å kjøpe bolig i blokk. Vi ser ut fra figur 3.1 nedenfor at i 1993 lå vi på omtrent 1000 igangsatte boliger i blokk og dette økte forholdsvis jevnt til med litt opp og nedgang til finanskrisen i 2007/2008. Da ble selvsagt etterspørselen mindre og folk spurte kanskje etter andre typer leiligheter. Utbyggerne ventet derfor en stund med å begynne byggingen igjen og fra 2010 har man hatt en oppgang i antall igangsatte boliger i blokker. I 2011 lå man omtrent på 11000 igangsatte boliger i blokk. Man ser også at ut fra figur 3.1 nedenfor at i 1983 var det flere igangsatte boliger totalt enn i 2011, men at boligbyggingen er i ferd med å stige. I perioden har det også blitt bygd stort sett flere eneboliger i landet enn leiligheter. Igangsatte boliger for 2012 var 12 prosent opp i 3 kvartal sammenlignet med året før (Thomassen, 2009).

Igangsatte boliger, etter bygningstype¹. 1983-2011



¹ Det er brudd i statistikken fra 2000. For sammenligningens skyld er studentboliger lagt til boligblokker med 3 etasjer eller mer, mens øvrige bofelleskapsboliger er lagt under andre boligbygg.

Figur 3.1: Igangsatte boliger, etter bygningstype 1983-2011

3.2 Boligpriser, byggekostnader og konsumpriser 1993 -2011

Figur 3.2 nedenfor viser byggekostnader og konsumpriser fra 1993-2011. Denne viser at boligprisindeksen har økt mest i perioden fra 1993-2011. Vi ser at denne er mer enn tre doblet i perioden. Mens byggekostnadsindeksen for boliger viser at kostnadene ved å bygge en bolig har hatt en mer svakere stigning. Konsumprisindeksen som forteller levestandarden ved konsum av tjenester som boligen genererer i sin levetid er også svak i perioden. Dette viser at

det er ikke er sammenheng mellom økte byggekostnader eller økt konsum av tjenester vedrørende bolig og boligpriser. Derfor må det foreligge andre forklaringsvariabler på at prisene i boligmarkedet har økt slik de har gjort.

3.2.1 Om boligprisindeksen

Boligprisindeksen er en kvartalvis indeks der landet er delt inn i 11 regioner og 4 er storbyer. Statistikken er en viktig indikator for kjøpere og selgere av boliger samt at den brukes av takserings og meglermiljøet, samt finansdepartementet, Norges Bank og andre finansmiljøer. Boligprisindeksen måler verdiutviklingen på hele boligbestanden basert på opplysninger over brukte og nye boliger omsatt i fritt fall. Denne indeksen bruker Finn.no sitt register over brukte og nye omsatte boliger, og i tillegg supplerer SSB med data fra Matrikkelen. Det beregnes prisindekser for tre boligtyper enebolig, småhus og blokkleilighet i 11 regioner. De 33 delindeksene vektet sammen til totalindekser for hele landet. Vektene er verdien av boligbestanden innenfor hver av de 33 segmentene. Vektene er verdien av boligbestanden innenfor hver av de 33 segmentene. Verdien estimeres ved å multiplisere gjennomsnittlig omsetningspris fra foregående år med antallet boliger av den aktuelle boligtypen i regionen. Boliger med urimelig høy og lav kvadratmeterpris eller stort og lite areal sorteres ut (Takle, 2012).

Det benyttes en hedonisk metode til beregning av prisindekser for boliger og bygninger. For boligprisindeksen har denne metoden blitt brukt siden 1992. Denne metoden forutsetter at det er sammenheng mellom boligens markedsverdi og beliggenhet, størrelse og standard. Man ønsker å finne denne slik at det kan korrigere for de forskjeller det er mellom boligene. Boliger som selges på forskjellig tidspunkt, er ulike med hensyn til størrelse, beliggenhet og standard. For bedre å få frem den rene prisendringen mellom ulike tidspunkt bruker SSB en metode som justerer for noen av disse kvalitetsforskjellene. Det korrigeres for forskjeller i størrelse, type, byggeår og geografisk beliggenhet.

Beregningsmodellen korrigerer ikke for endring i boligens standard. Det betyr at beregningene overestimerer prisveksten noe, ikke minst i perioder med sterk vekst i nybygging av boliger (Boligprisindeks, 2012). Boliger som er omsatt i ulike perioder vil være kvalitativt forskjellige og bør ikke påvirke indeks for boligprisen (Wass, 1992, Lillegård, 1994).

Det europeiske statistikkbyrået (Eurostat) skriver i sin håndbok for boligprisindekser at den hedoniske metoden antageligvis er den beste metoden for å beregne en kvalitetsuavhengig indeks for ulike boligtyper (Handbook on Residential Property Price Indices, 2011, referert av Takle, 2012).

Man ønsker å finne en funksjon der markedsprisen er den avhengige variabelen, mens ulike kvaliteter med boligen er forklaringsvariabler. Det brukes en linær regresjonsanalyse for å finne hvilke karakteristikk ved boligen som har betydning for markedsprisen. Linær regresjonsanalyse er en kvantitativ analyse av sammenhenger mellom en avhengig variabel og en eller flere uavhengige variabler. De resultatene man får fra regresjonsanalyse viser hvilke karakteristikk ved boligen som er statistisk signifikante og tilhørende priskoeffisienter. Prisindeks kan defineres som forholdet mellom prisen på to kvalitetsmessige like boliger i det aktuelle kvartalet og på et basistidspunkt.

Det har stort sett vært en sammenhengende oppgangskonjunktur.

Hvis man ser på boligprisindeksen fra 1993-2011 i figur 3.2 nedenfor så har denne steget fra 100 til 430 fra 1993 til 2011. Denne har steget jevnt siden 1993 med en liten nedgang i 2002-2003. Etter å ha falt i siste del av 2002 og begynnelsen av 2003, økte boligprisene med over 20 prosent fra mai 2003 til november 2003. Boligprisene nådde en topp i 2 – 3 kvartal i 2007. Ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) sank boligprisene i gjennomsnitt med 6,2 prosent fra 3. til 4. kvartal i 2008. Boligprisene var da 7,6 prosent lavere enn på samme tid i 2007.

Prisnedgangen vært størst i storbyene. Fallet i boligprisene er ikke et særnorsk fenomen. Som følge av uro i finansmarkedet har boligmarkedet i de fleste land hatt en negativ utvikling det siste året. Norge kom seg godt gjennom finanskrisen og etter 2008 har boligprisene økt (NOU 2009: 10). Fra 3 kvartal 2011 til 3 kvartal 2012 steg boligprisindeksen med 7 prosent (Boligprisindeks, 2012).

Det har stort sett vært en sammenhengende oppgangskonjunktur både i økonomien og markedet. Boligprisene har mer enn tredoblet seg siden 1992. At boligprisene har økt må man se i en sammenheng med at det har vært lav rente og en god konjunkturutvikling. Den disponible inntekten til en husholdning har økt med i snitt 3,3 prosent fra 1992 – 2007, og på samme tid er ledigheten mer enn halvert siden 1992 (NOU 2009: 10).

3.2.2 Om byggekostnadsindeksen

Som vi ser av figur 3.2 nedenfor har byggekostnadsindeksen økt fra 100 i 1993 til 190 i 2011. Det er altså en økning på 90 prosent i byggekostnadsindeksen.

De vektgrunnlagene som brukes i byggekostnadsindekser gir en oversikt over representantvarer og innsatsfaktorer og delprodukt og deres tilhørende kostnadsdeler/vekter. Representantvarer er betegnelsen på enhetene vektgrunnlagene er bygget opp av og som det hentes priser på. Eksempel på dette er en materialtype, en maskintype, en kategori arbeider, en lastebiltype osv. Innsatsfaktorer er betegnelsen på de kostnadsarter det er naturlig å gruppere representantvarene i.

I vektgrunnlagene er kostnadene gruppert i fem innsatsfaktorer:

Arbeidskraft

Maskiner ekskl. fører

Lastebiltransport inkl. fører

Materialer

Andre kostnader som kostnader til administrasjon og drift som ikke passer under de øvrige innsatsfaktorer

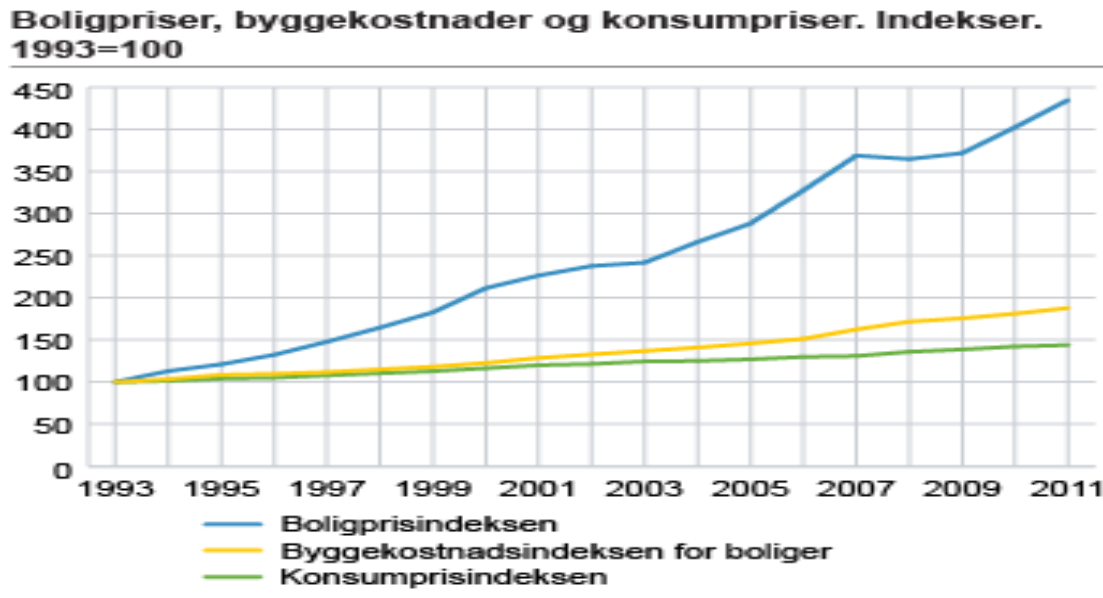
(NOS D 363, 2006, Norges offentlige statistikk).

3.2.3 Om konsumprisindeksen

Som vi ser av figur 3.2 nedenfor ser har konsumprisindeksen økt fra 100 i 1993 til omtrent 140 i 2011. Det er 40 prosent stigning i konsumprisindeksen. Konsumprisindeksen er en levekostnadsindeks. Denne forklarer hvor mye en konsumenters totalutgift endres når prisene endrer seg fra et tidspunkt til et annet, gitt at konsumenten skal opprettholde samme nyttenivå, det vil si levestandard. Levekostnadsindekser er dermed et mål som ideelt sett sier at konsumenten har oppnådd samme nytte når prisene har endret seg og de har fått et kompensasjonsbeløp i samsvar med KPI. Når KPI beregnes velges det å beregne kostnader på et bestemt tidspunkt i forhold til kostnader for samme forbruk på et annet tidspunkt.

KPI bygger på kjøpsprinsippet, det vil si at enkelte varer og tjenester som inngår, regnes som konsumert av husholdningen i det de anskaffes. Det er i dette prinsippet gjort et viktig unntak for kjøp av boliger. Et kjøp av bolig betraktes som en investering i boligkapital, som igjen

yster husholdningen en strøm av bolig tjenester over boligens levetid. Levestandarden antas å avhenge av konsumet av tjenestene som boligen genererer og ikke selve kjøpet av boligen. I tråd med teorien for en levekostnadsindeks å måle endringer i prisen på den tjenestestrømmen som genereres ved å bo (Sandberg & Johannessen, 2004).



Figur 3.2: Boligprisindeks, byggekostnader og konsumpriser for alle boliger

3.3 Historisk inntektsvekst

I årene fra 1986-2006 hadde norske husholdninger en inntektsvekst på 44 %. Mesteparten av denne veksten har skjedd de siste 10 åra i denne perioden. Den økte sysselsetting førte til at flere i de laveste innteksgruppene tok del i denne utviklingen. Gjelden økte også for denne gruppen. Privat pengeforbruk økte og utgifter til bolig utgjorde større del av utgiftene til en husholdning (Strøm, Lunde & Mørk, 2008).

3.4 Prosentvis prisutvikling på boliger i Norge 1992-2012

Siden 1992 har boligeiere kunnet tjene gode penger på å eie egen bolig. Dagens generasjon har nok kommet for sent til reelt sett tjene store penger knyttet til bolig. På 20 år har boligprisene steget 430 % ut fra statistikk til eiendomsmeglerbransjen og Pöyry. Denne er ikke kvalitetsjustert ut fra standard eller sesongjustering. Ekspertene tror at man nå er inne i slutten av 20 års prisfest. Økonomiprofessor ved Universitetet i Oslo, Steinar Holden sier i et intervju med dinepenger (Lekve & Bache, 2012) at prisene vil gå fra ”et evig opp, opp, opp - til opp, opp, ned, opp”

Professoren sier at årsakene til at prisene har økt så mye i 20 års perioden er følgende:

Kraftig vekst i etterspørselen

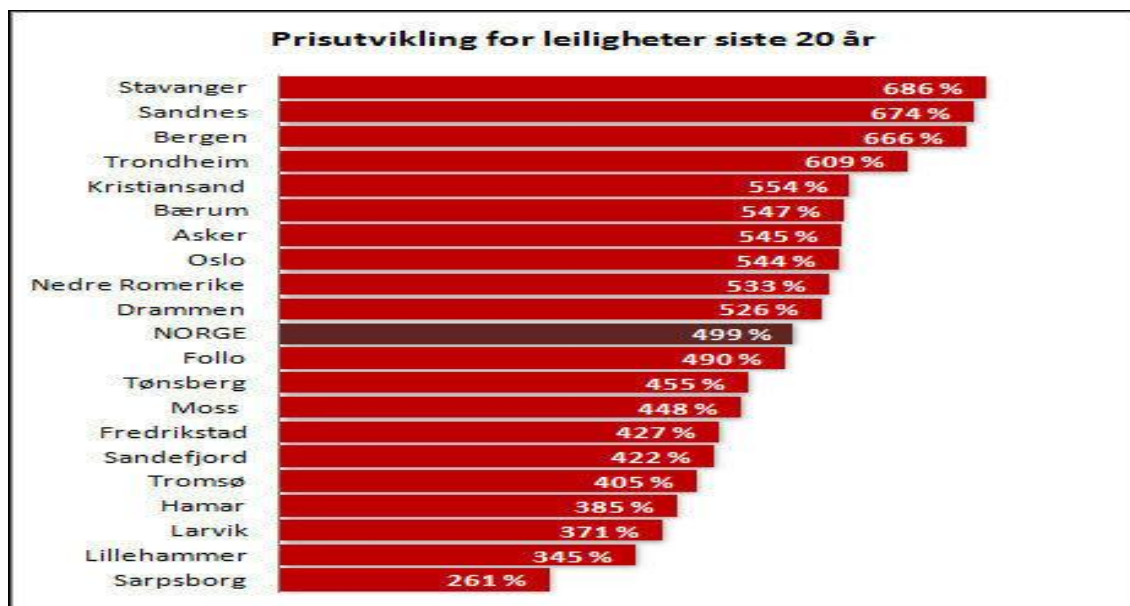
Kraftig inntektsvekst

Rentenivået har vært fallende

Byggekostnadene har økt

Flere innvandrere

I utgangspunktet et lavt nivå.



Figur **Kilde for boligpriser:**Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no, og Pöyry

Figur 3.3: Prisutvikling for leiligheter per kvadratmeter siste 20 år

I figur 3.3 ovenfor ser vi at prisene i hele Norge har økt de siste 20 årene for leiligheter, da regnet økning per kvadratmeter. For hele Norge samlet sett ligger økningen på 499 prosent per kvadratmeter.

Ut fra figur 3.3 ovenfor ser vi at prisutviklingen for leiligheter i Oslo de siste 20 åra har vært 544 prosent. Men allikevel har leiligheter andre steder i landet hatt større prisvekst enn i Oslo, slik som Stavanger som har hatt høyest prisvekst med 686 prosent. Stavanger er jo en oljeby og mange folk fra oljebransjen som skulle ha et sted å bo i et begrenset marked presser prisene. Samtidig ser vi også at Sandnes som ligger nært Stavanger også har hatt en markant

stigning på 674 prosent. Figur 3.3 ovenfor viser også at Oslo ligger litt over prisutviklingen i Norge generelt. Prisøkningen gjelder for omsatte boliger. Som vi ser av figur 3.3 ovenfor er det Sarpsborg som har hatt den laveste økningen på 261 prosent per kvadratmeter.

Bjørn Erik Øye fra prognosesenteret sier også i et intervju med dinepeng er at han tror at *”tiden er forbi da boligprisene steg ustanselig. Så lenge økonomien går fremover, vil flere få bedre råd og mulighet til å presse prisene opp. Når veksten er to til tre ganger den økonomiske veksten, skal det lite til før det stopper opp. Det mest sannsynlige er at vi får en berg- og dalbane-utvikling. Vi vil være sårbare for økonomiske tilbakeslag. Det skal ikke mye uro til før det smitter til norsk økonomi- og boligpriser”* (Lekve & Bache, 2012).

Verken Professor ved Universitetet i Oslo, Steinar Holden eller Bjørn Erik Øye fra Prognosesenteret mener at prisene vil stupe.

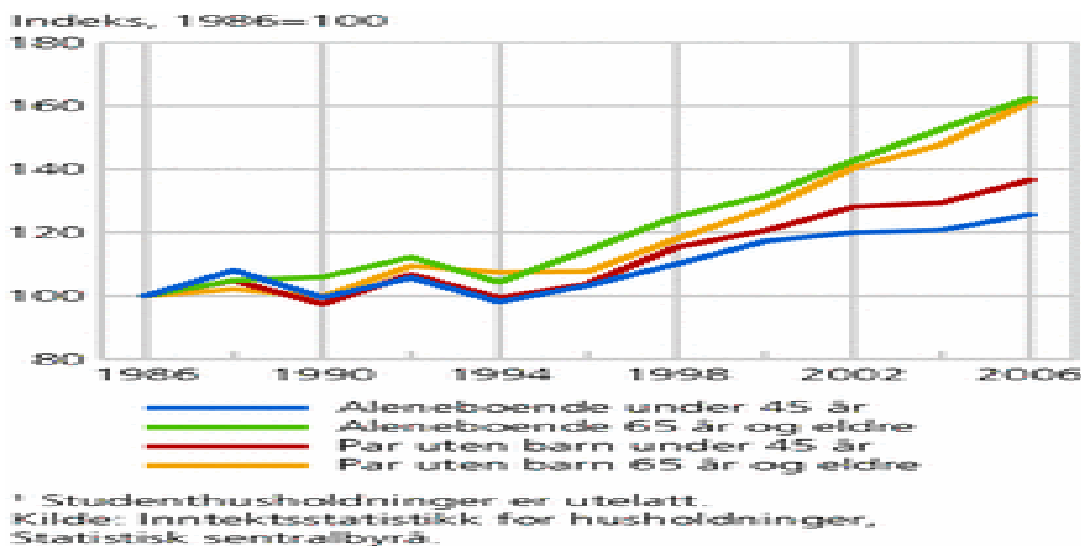
Norges Bank peker på at mer fleksible låneprodukter, arbeidsinnvandring, flytting til sentrale strøk samt forventninger om lave renter på lang sikt også kan ha bidratt til økte boligpriser. Det pekes videre på at den sterke og nesten uavbrutte veksten i boligprisene siden begynnelsen av 1990-tallet kan ha skapt forventninger om at veksten ville fortsette (Gjedrem, 2006).

3.5 Utvikling i inntekt etter skatt

Dette begrepet omfatter summen av alle yrkesinntekter I inntektsstatistikken benyttes ofte to ulike ekvivalensskalaer: OECD-skalaen og EU-skalaen. OECD står for Organization of Economic Cooperation and Development og skalaen har fått navn etter organisasjonen og er en vektfaktor for å beregne internasjonale sammenlignbare inntekter. Hver person får en vekt slik at en beregner hvor mye høyere inntekt en familie må ha mer enn en enslig person for å ha samme økonomiske levestandard. Første familiemedlem får vekt 1, neste voksne 0,7, mens hvert barn får vekt 0,5 hver. EU-skalaen er en ekvivalensskala som benyttes til også å beregne internasjonale sammenlignbare inntekter. Her får først voksne husholdningsmedlem vekt 1.0, mens neste voksne får vekt 0,5 og barn vekt 0,3 hver. Denne skalaen forteller også hvor mye en familie må ha mer for å få samme økonomiske levestandard som en enslig. Denne EU-skalaen legger mer vekt på at når flere bor sammen vil disse oppnå stordriftsfordeler (Ekvivalensskalaer, s.a.).

Som man ser av figur 3.4 nedenfor var indeks for 1986 lik 100, og frem til 1988 økte denne. Fra 1988 til 1990 opplevde man en nedgang i indeksen, mens man etter 1990 til 1992

opplevde en oppgang. I 1992 begynte også boligpriser å stige etter å ha vært preget av en nedgangskonjunktur i en årrekke, men allikevel en nedgang fra 1992-1994 i inntekt etter skatt. Etter 1994 har man opplevd kun oppgangskonjunktur i inntektene for husholdninger. Vi ser ut fra figur 3.4 nedenfor at aleneboende under 45 år er de som ligger lavest på indeksen. Som figur 3.4 nedenfor viser hadde aleneboende under 45 år de høyeste inntektene fra 1986-1988, men fra 1988 til 1996 var de og par uten barn under 45 år de som hadde laveste inntekter. Etter 1988 var faktisk aleneboende 65 år og eldre de som hadde høyest inntekt. Par uten barn under 45 år kommer inntektsmessig bedre ut enn aleneboende. Økt sysselsetting har ført til at flere av de laveste inntektsgruppene har tatt del i inntektsveksten, men gjelden til denne gruppen har også økt (Strøm, Lunde & Mørk, 2008).



Faste priser. 1986=100 /1986-2006. Median. (EU-skala).

Figur 3.4: Utvikling i inntekt etter skatt for husholdninger

For husholdningene var 2006 et godt år der det var inntektsvekst og flere fikk ta del i denne veksten. Norske husholdningers medianinntekt var i 2006 339 200 kroner. Dette omfatter alle husholdninger unntatt studenter. De 10 siste årene fra 1986-2006 har husholdningene hatt størst inntektsvekst gjort i denne undersøkelsen fra 2006. Hvis man måler denne i faste priser har denne inntekten økt 44 prosent for alle husholdninger fra 1986-2006 (Strøm, Lunde & Mørk, 2008).

Selv om denne undersøkelsen er fra 2006 er den representativ for den inntektsveksten vi også har hatt de senere år. Utviklingen i medianinntekten for ulike husholdningstyper fra 1986-2006 vises i figur 3.4 ovenfor. De eldste husholdningene som består av aleneboende og par

over 65 år uten barn har hatt den største inntektsveksten. Dette kan forklares ut fra endringer i pensjonistgruppen. Flere mottar tjenstepensjon og antallet minstepensjonister har gått ned. De siste årene har det vært gode trygdeoppgjør som har bidratt til økonomisk vekst for eldre.

Aleneboende og par under 45 år uten barn, som tilhører de yngste gruppene har også hatt en inntektsvekt for 1986-2006. Denne har nok vært svakere i sammenligning med andre husholdningsgrupper.

3.6 Inntekt etter skatt per forbruksenhet

En metode som ofte brukes til å sammenligne husholdningers inntekter av forskjellig størrelse og sammensetning, er at man bruker begrepet inntekt etter skatt per forbruksenhet. Dette vises i tabell 3.1 nedenfor der skatt per forbruksenhet er fordelt etter type husholdning og sammenlignet med medianinntekten til hele befolkningen. Man må ta i betraktning at noen av gruppene som har hatt best utvikling fra 1986-2006 allikevel ligger under medianinntekten for hele befolkningen. Enslige pensjonister er dem som tilhører denne gruppen og bare 48,9 prosent av median. Medianinntekt er det inntektsbeløpet som deler en gruppe i to like store halvdel, etter at inntekten er sortert stigende (eller synkende). Det vil altså være like mange personer med en inntekt over som under medianinntekten.

Hvis vi studerer inntekten for ulike husholdninger er forsørgere som er enslige en gruppe med lav inntekt og tjener 74,4 av median. Allikevel om inntektsveksten har vært god for denne gruppen i perioden 1986-2006. Sammenlignet med andre grupper er par uten barn som tjener 139,46 av median og par med småbarn som tjener 151,82 prosent av median har et høyt inntektsnivå.

Inntektsfordelingen har blitt mer lik og dette grunnet utvikling i arbeidsmarked. Økt sysselsetting i 2006 førte til at lønnsandel økte for inntektsklasser nederst i fordelingen (Strøm, Lunde, & Mørk (2008)). Inntektsforskjellene blir dermed utjevnet som følge av dette.

Som vi ser av tabell 3.1 nedenfor er aleneboende 30-44 år en av de tre gruppene husholdninger som har lavest inntekt etter skatt med bare 67,15 prosent av median. Man ser også at aleneboende under 30 år vil få det tøffere i boligmarkedet enn et par under 30 år eller par med små barn.

Tabell 3.1: Inntekt etter skatt per forbruksenhet i prosent av median inntekt

Nøkkeltall 2010 kroner	I kroner	I prosent av median
Median inntekt etter skatt alle husholdninger	411 000	
Av dette:		
Par med små barn, 0-5 år	624 000	151,82
Enslige forsørgere med små barn, 0-5 år	306 000	74,45
Par uten barn, eldste person 30-44 år	573 000	139,41
Aleneboende 30-44 år	276 000	67,15
Aleneboende 67 år og eldre	201 000	48,90

Kilde SSB

3.7 Forskjellige typer leiligheter

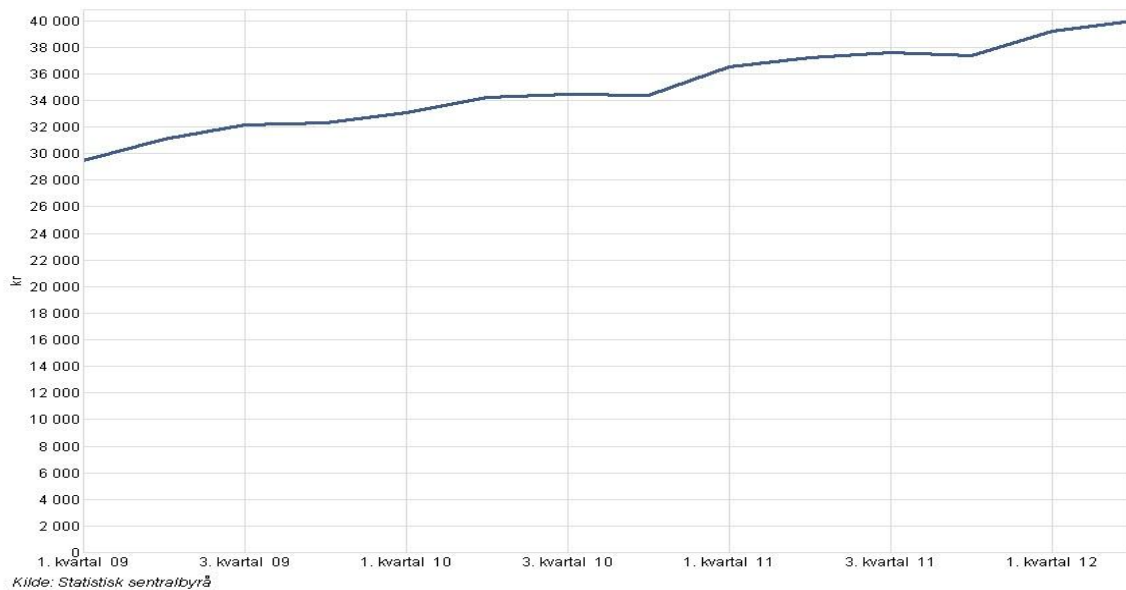
Det finnes forskjellige typer leiligheter og to typer av disse er selveier og borettslag. Jeg vil nedenfor forklare hva som er forskjellene mellom disse, og se på kvadratmeterpris i perioden 2009-2012. Ungdom er en gruppe kjøpere med begrensede midler og hvilken type leilighet de skal velge avhenger av hvor mye kapital de har til rådighet, og hvilken betalingsvilje og betalingsevne de har.

3.7.1 Selveier

Det er svært få forskjeller i prisene mellom selveier og borettslagleiligheter, men på selveierleiligheter må du betale 2,5 prosent i dokumentavgift. Selveierleiligheter har ingen begrensning på fremleie så du kan kjøpe en leilighet og leie den ut utbegrenset. Det negative med dette er at det kan bli større gjennomtrekk i leiligheter som er selveier. Det er ingen forkjøpsrett ved salg av selveier. Du kan pusse opp så mye du vil innvendig mens utvendig oppussing trenger samtykke fra styret.

Det er et minus at man ikke kan ta opp felles gjeld med pant i eiendommen. Den enkelte må belåne sin seksjon og betjene dette lånet hvis en skal utbedre fellesarealer. Men i gode tider gir banker lån til sameier uten pantesikkerhet. Dessuten sparer de fleste sameier opp penger til vedlikehold gjennom felleskostnader. I figur 3.5 nedenfor ser vi at de siste årene fra 2009 til 2012 har kvadratmeterprisen økt i Oslo økt fra rundt 29500 pr kvadratmeter til rundt 40 000 pr kvadratmeter. Hvis ungdom skal kjøpe selveierleilighet må de låne alt fra banken selv.

Dermed er det vanskelig for ungdom å kjøpe selveier ettersom de har lavere inntekter og er i en etableringsfase. Fordelen er at du har ingen fellesgjeld (Eierseksjonsloven, 1997).



Figur 3.5: Selveierboliger, gjennomsnittlig kvadratmeterpris, blokkleiligheter

3.7.2 Borettslag

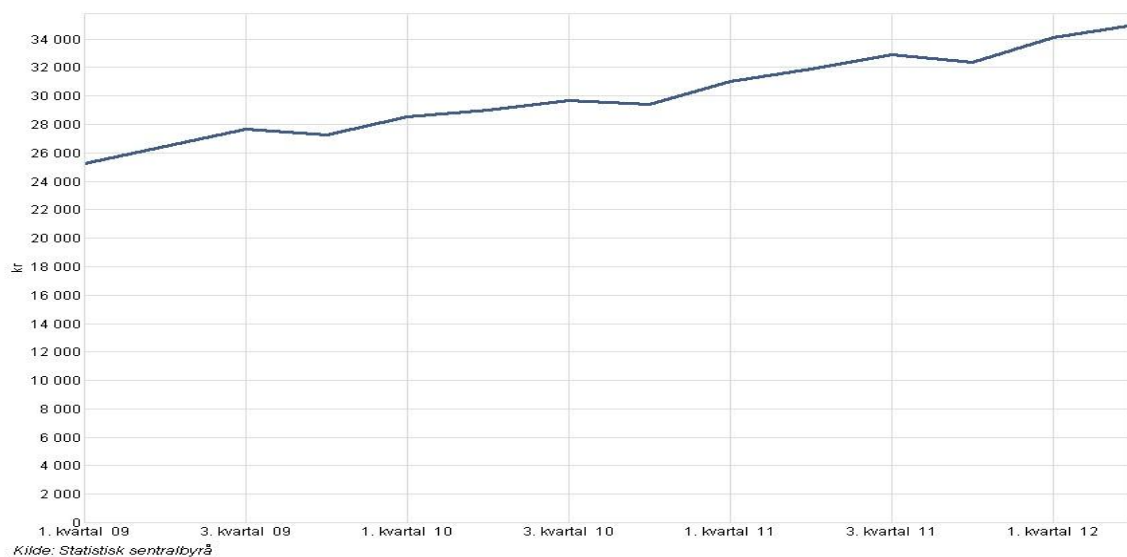
Tradisjonelt har borettslagleiligheter ligget under selveierboliger i pris men nå er denne forskjellen nesten ikke eksisterende. Et stort pluss er at du foreløpelig slipper å betale dokumentavgift når du kjøper bolig i borettslag. Teoretisk skulle dette føre til høyere priser på borettslagsboliger men dette er ikke dokumentert. Du kan med den nye borettslagloven nå leie ut din leilighet i 3 år uten samtykke fra styret men skal allikevel ha beskjed om fremleie. Det kan være et pluss at de som bor der opplever mindre gjennomtrekk og føler større eierforhold til boligen.

Begrensningen i utleie gjør at du ikke bør kjøpe en borettslagsleilighet for å så leie den ut. De fleste borettslag har det slik at de som bor der har forkjøpsrett på boliger som selges i borettslaget. Beboere har 20 dagers frist for å gjøre krav på denne forkjøpsretten. Du kan derfor kjøpe andre leiligheter i borettslaget uten å delta i budrunden. Forkjøpsretten kan forårsake at færre deltar i en budrunde slik at selgeren får dårligere pris ved salg men dette er ikke påvist. Et borettslag har anledning til å ta opp fellesgjeld med pant i fellesarealer. Hvis borettslaget mot formodning skulle gå konkurs hefter man bare for sin andel av fellesgjelden og inskudd. Ved kjøp av borettslagleiligheter må man være oppmerksom på at borettslag har varierende grad av fellesgjeld. Fellesgjelden er en gunstig grunnfinansiering da spesielt for

unge som er i en etableringsfase der de har begrensende midler til kjøp av leilighet, og denne fellesgjelden har ofte gunstigere betingelser enn en ungdom kan oppnå. I borettslag med høy fellesgjeld kan bokostnadene bli høye når den avdragene begynner å løpe. Ikke alle er oppmerksomme på dette. En bør sjekke renten på fellesgjelden og hvor lenge denne er bundet. Det kan hende man kan klare å skaffe seg lån til gunstigere betingelser selv.

Borettslagleiligheter er en gunstig måte for ungdom å komme seg inn på boligmarkedet. De trenger mindre kapital for å komme seg inn på boligmarkedet (Borettslaglova, 2003). Nedenfor i figur 3.6 vises prisene for borettslagleiligheter i Oslo i perioden 2009 til 2012.

Kvadratmeterprisen i 2009 lå på omtrent 25 500 mens i 2012 var prisen oppe i omtrent 35 000 pr kvadratmeter. Ser vi i forhold til selveierleiligheter er kvadratmeterpris omtrent 40 000 pr kvadratmeter. Det er altså en kvadratmeterpris kun omtrent 5 000 høyere for selveier enn for borettslagleiligheter.



Figur 3.6: Borettslagboliger, gjennomsnittlig kvadratmeterpris, blokkleiligheter

4.0 EIENDOMSMARKEDET I OSLO

I Oslo er det press på boligmarkedet og det bygges for få boliger hevdes det. Jeg vil se på antall boliger som bygges i Oslo og boligprisindeksen i Oslo. Det er som regel blokkleiligheter som ungdom har råd til å kjøpe og derfor konsentrerer jeg meg om disse.

4.1 Nybygging av boliger fordelt på type 2004-2011

Vi ser av tabell 4.1 nedenfor at i 2004 ble det bygd totalt 5828 boliger og av dette var det flest 3 roms leiligheter. Frem mot 2010 ble det bygd færre og færre boliger. Særlig finanskrisen i 2007 og 2008 hadde innvirkning på boligbyggingen, og rett etter denne i 2009 falt byggingen ned til 1171 boliger totalt. I 2010 tok byggingen opp igjen og i 2011 ble det bygd 4504 boliger totalt som er omtrent samme som i 2006. Det har ikke vært tillatt å bygge 1 roms leiligheter siden 2007. Som vi ser av tabell 4.1 nedenfor var byggingen av 1 rom på 851 enheter før disse reglene mens det er nede i 29 enheter i 2009. Ettersom dette også inkluderer hybler er det nok 300 hybler som er bygd i løpet av 2011. Det er jo ikke lov med 1 roms leiligheter som sagt. Som man også ser av tabell 4.1 nedenfor har byggingen av 2, 3,4,5 og 6 roms leiligheter sunket fra 2004. Når 2 av 3 i Oslo lever alene er det klart at det må bygges mindre enheter.

Tabell 4.1.: Igangsatte boliger i Oslo etter antall rom og boligtype 2004-2011

Typer boliger:	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Boliger i alt	5 828	3 673	4 470	3 069	2 708	1 171	1 560	4 504
1 rom (inkl hybler)	851	454	255	161	79	226	29	300
2 rom	1 975	1 140	1 486	1 038	866	327	292	1 202
3 rom	2 035	1 147	1 634	999	1 006	209	447	1 497
4 rom	601	512	748	480	412	144	342	1 075
5 rom	197	276	175	225	193	154	284	239
6 rom og flere	169	144	172	166	152	111	166	191
Enebolig	226	227	229	129	178	189	226	246
To-mannsbolig	161	209	97	113	114	196	138	144
Hus med 3-9 boliger	191	230	311	207	103	117	229	133
Hus med 10 boliger eller flere	5 250	3 007	3 833	2 620	2 313	545	967	3 850
Bygninger for bofellesskap	0	0	0	0	0	124	0	131

4.2 Boligmangel i Oslo

I Oslo har mangel på boliger ført til en kraftig boligprisvekst. Så langt i 3 kvartal 2012 har boligprisindeksen steget med som sagt 7 prosent fra samme periode året før. Det har blitt vanskelig for unge på grunn av høye priser å komme seg inn på boligmarkedet, og samtidig har også leieprisene steget kraftig. Det har vært regulert for 40000 ny boliger de 10 siste åra. Som vi ser av figur 4.1 nedenfor har antall husholdninger i Oslo har økt med over 40 000 i Oslo de syv siste årene, mens antall nye boliger har økt med det halve. Folk strømmer til Oslo som aldri før, og under finanskrisen stoppet flere prosjekter opp og det vil ta lang tid før man tar igjen boligbyggingen. Nordeas beregninger viser et økende gap mellom antall nye husholdninger og antall fullførte boliger. Etterslepet er omtrent 20 000 boliger. Mangelen på boliger vil også presse prisene i markedet. Alt handler om tilbud og etterspørsel som jeg tok for meg i tidligere kapiteler. Hvis tilbudet er lavt og det er mange interessenter vil dette føre til et skift i etterspørselen til høyre og prisen vil stige. Figur 4.1 nedenfor viser at i 2005 økte antall husholdninger med 6000 mens antall fullførte boliger var 4000. Det var en jevn økning i husholdninger til og med 2008 der det ble omtrent 8500 nye husholdninger i Oslo, mens antall fullførte boliger var 2500. Vi ser at rundt finanskrisen i 2007 og 2008 hadde man færre nye husholdninger i Oslo. Inntil 2010 var det færre nye husholdninger i Oslo men i 2011 ser man en markant stigning.

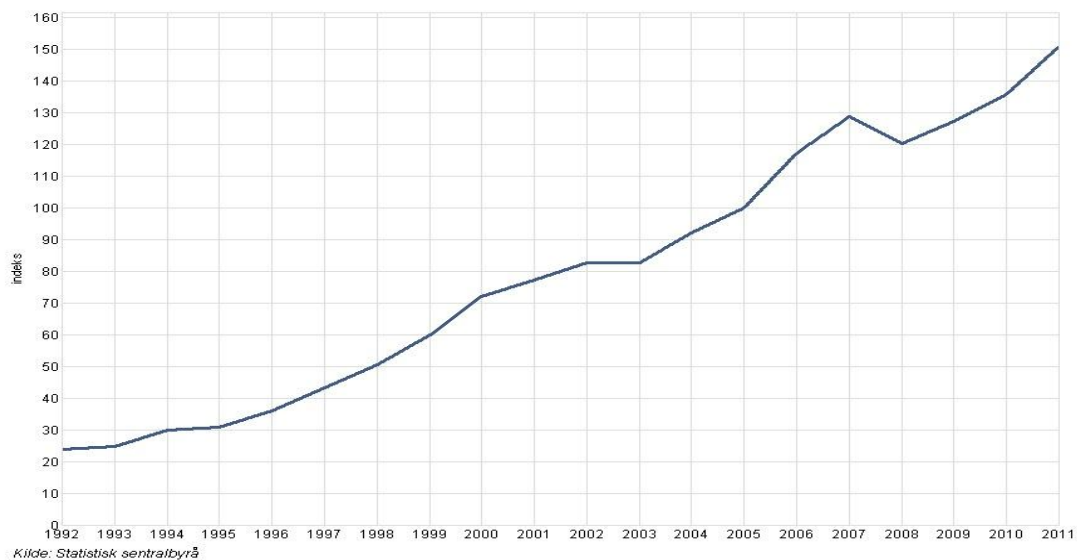


Figur 4.1: Endring i antall husholdninger og fullførte boliger i Oslo 2005-2011

4.3 Boligprisindeksen for blokkleiligheter Oslo og Bærum

Jeg tar kun for meg Oslo i denne masteroppgaven. Men det finnes ikke statistikker for kun Oslo. Bærum og Oslo regnes derfor under ett av statistisk sentralbyrå.

Ut fra figur 4.2 nedenfor ser vi at boligprisene har steget kraftig i Oslo og Bærum mellom 1993 og 2011. Et unntak ser vi at mellom 2007 og 2008 da finanskrisen også rammet det norske boligmarkedet, men i Norge hadde vi nesten ikke noe endring i forhold til andre land som fikk merke finanskrisen. Nedgangen skyldes folk var redde og ventet derfor for å se hvordan virkninger krisen ville gi i markedet. Men i Norge var denne krisen kortvarig og fra 2008 steg indeksen igjen og har siden steget. Vi ser i figur 4.2 nedenfor at det som sagt er en kraftig stigning på de boliger som ungdom nettopp har råd til å kjøpe nemlig blokkleiligheter. Fra 1 kvartal 2011 til første kvartal 2012 var det i Oslo og Bærum ifølge SSB en stigning på 7 prosent. Boligprisindeksen for blokkleiligheter ligger også høyere enn for andre boliger. Boligprisindeksen i Oslo og Bærum økte fra 3 kvartal 2011 til 3 kvartal 2012 med 9,1 prosent for alle boliger (Boligprisindeks, 2012). Prisene på blokkleiligheter har også økt mest det siste året. Gjennomsnittsprisen var pr september 2012 44800 pr kvadratmeter for Oslo. Det er en økning fra 40900 året før (Boligprisstatistikk, 2012). Selveierleiligheter ligger litt høyere i pris enn borettslagleiligheter.



Figur 4.2: Boligprisindeksen for leiligheter i Oslo og Bærum 1992-2011

5.0 VIRKEMIDLER FOR UNGDOM I BOLIGMARKEDET

I dette kapitlet vil jeg skrive om de virkemidler som har blitt brukt for at ungdom lettere skal komme seg inn i boligmarkedet. De virkemidler som brukes er både finanspolitiske og pengepolitiske virkemidler. De finanspolitiske er virkemidler som stortinget bestemmer ifølge lover, mens de pengepolitiske virkemidler er det Norges Bank som styrer over.

5.1 Finanspolitikk og pengepolitikk

Jeg vil skrive om de finanspolitiske og pengepolitiske virkemidler som brukes for å få ungdom lettere inn i boligmarkedet. Boligmarkedet var før regulert direkte, men nå blir det regulert gjennom skatter og avgifter.

5.1.1 Start lån

Dette er en låneordning for de som sliter i boligmarkedet med å etablere seg eller som har vanskeligheter å bli boende i sin bolig. Det er kommunene som tar imot og behandler søknad om start lån. De som ikke er norske statsborgere kan allikevel søke om start lån. En av de mest boligsosiale ordninger som sikrer at også førstegangsetablerere og grupper med svak økonomi, som ikke oppnår tilstrekkelig finansiering i det private markedet kan kjøpe seg en nøktern bolig. Start lånet kan brukes som fullfinansiering eller toppfinansiering. Det er opp til den enkelte kommune å bestemme hvor mye start lån den enkelte skal få.

Disse kan få start lån:

Økonomisk vanskeligstilte familier

Barnefamilier

Enslige forsørgere

Personer med nedsatt funksjonsevne

Flyktninger

Personer med oppholdstillatelse på humanitært grunnlag

Det er ulik praksis i kommunene i tildeling av start lån og husbanken har oppfordret kommunene om at de vanskeligstilte skal prioriteres. Etter at egenkapitalen har økt til 15 prosent har man opplevd en økning i søknader om start lån i 2012. Felles for disse søknadene

er at det er førstegangsetablerere med gode inntekter. Dette grunnet skjerpet utlånspraksis og kundene har ikke fått lån i bankene. Start lån er et boligsosialt virkemiddel og i fjor fikk 50 prosent avslag på sine søknader. Av disse hadde 60 prosent for dårlig betjeningsevne og 12 prosent fikk avslag for de ble ikke ansett som vanskeligstilt (Aamodt-Hansen, 2012).

Dette kan du få startlån til:

Kjøp av bolig

Hjelp til å bli boende i boligen

Refinansiering av dyre lån

Utbedring av boligen

Tilpassing av boligen

Bygge bolig

Toppfinansiering

Det er vanlig at en privat bank finansierer deler av boligen og at kommunen toppfinansierer med startlån. Kommunen kan også fullfinansiere (Startlån, 2012).

I en rapport om husbanken utlånspraksis når det gjelder start lån som er utarbeidet av PROBA samfunnsanalyse, er det i enkelte kommuner et godt samspill mellom kommunens forvaltning av startlånsordningen og bankene. Mens i andre kommuner er samspillet svært begrenset.

Finanstilsynet har innstrammet egenandel ved kjøp av bolig til 15 prosent, og disse innstramningene skaper usikkerhet i mange kommuner om det fortsatt er mulig å gi startlån til fullfinansiering av bolig. Eller skal dette skje ved samfinansiering med privat bank der låntaker har nok egenkapital. Husbanken som gir startlån er underlagt regjeringen og finanskomiteen har bestemt at det skal ikke være krav om egenkapital på startlån. Mange trodde startlånet skulle være redningen for de unge i boligmarkedet.

I rapporten fra PROBA mener man at startlån gir bare ytterligere boligvekst. I rapporten peker man på følgende:

«Hvis man fullt erstatter redusert kredittilgang fra bankene med økt bruk av startlånsordningen, er det vanskelig å se at man har oppnådd annet enn å endre kanal for kredittgivingen fra banker til kommuner/Husbanken. Man vil ikke ha redusert risikoer

knyttet til høye boligpriser og høy gjeld i husholdningssektoren, og man har heller ikke oppnådd noen forbedring på det boligsosiale feltet», (Aamodt-Hansen, 2012).

Hvis startlånet i enkelte tilfeller bidrar til at boligprisene stiger er det mot sin hensikt for ungdom som skal inn i boligmarkedet. I så fall må det gjøres noe med utlånspraksisen slik at startlånet har sin effekt til å hjelpe.

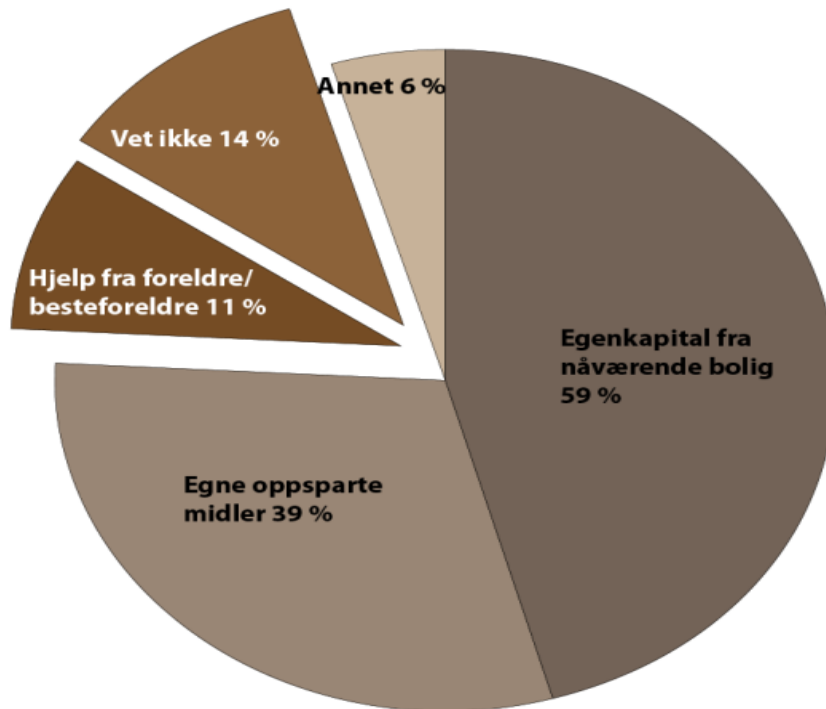
5.1.2 Egenandel til bolig

I etterkant av finanskrisen ble det etter råd fra finanstilsynet skjerpet inn på utlånspraksis. Det ble derfor ikke mulig å få fullfinansiert sin bolig men måtte ha 10 prosent egenkapital. I desember 2011 ble det klart at det strammes ytterligere inn slik at de som skal kjøpe bolig ikke får låne mer enn 85 prosent av boligens markeds verdi, mot 90 prosent i retningslinjene av mars 2010 (Dalseg, 2012). Det vil si at man må ha en egenkapital på 15 prosent. Dette fører til at mange unge ikke evner til å ta lån. Bakgrunnen for økningen i kravet om egenkapital er den stadig økende gjeldsbyrden blant nordmenn, og et ønske om å sørge for mer finansiell stabilitet. Det er en oppfatning om at dette vil gjøre det vanskeligere for unge å komme seg inn i boligmarkedet. Dette vil først og fremst ramme unge mennesker og gjennomsnittet i dag er 25 år for å komme seg inn i boligmarkedet, men med det nye egenkapitalkravet frykter man at gjennomsnittet blir 30 år.

Finanstilsynet presiserer at det må sees på lånekundenes totale økonomiske situasjon, der all gjeld og utgifter tas hensyn til ved vurdering av betalingsevne. Bankene må også ta en høyde for renteøkning på 5 prosentpoeng ved vurdering av deres kundes betalingsevne. Det er mulig å låne 100 prosent men da må man be foreldrene om hjelp ved at de tar pant i deres bolig (dinside.no, 01.12, 2011). Da må foreldre fullt stole på at barna klarer å betale renter og avdrag på boligen. Man må spare minst 150 000 kroner for å få råd til litt over 20 kvadratmeter i Oslo.

”Det er ikke egenkapitalsituasjonen som er utfordringen i forhold til prisstigning på boliger, men lav utbyggingstakt på nye boliger, gunstige skatteregler på lån og unormalt lav rente, lav arbeidsledighet og positiv tro på vår reallønnsvekst” sier Tor Christian Haugland, konserndirektør Sparebank 1 SR-Bank (Berge, 2011).

Grafikk: Dine Penger, Kilde:



Sentio research

Figur 5.1: Slik finansieres egenkapital til bolig

Ovenfor i figur 5.1 ser man hvordan egenkapitalkravet blir finansiert. Som vi ser vet ikke 14 % av de spurte hvordan de vil oppfylle egenkapitalkravet på 15 prosent for å låne til bolig. Av figur 5.1 ovenfor ser vi også at 11 prosent må ha hjelp fra familie eller besteforeldre. Det er ikke mange i denne undersøkelsen som hevder å trenge hjelp, men stemmer disse tallene med det man leser i media at ungdommen sliter i boligmarkedet. De fleste 59 prosent henter egenkapitalen fra nåværende bolig. Hele 39 prosent har egne oppsparte midler og hvis dette stemmer er det en ganske høy prosent men det kommer an på hvem som har blitt spurt. I denne undersøkelsen gjort av Sentio Research er dette svaret når 1010 nordmenn ble spurt om ”Hvordan vil du tilfredsstille egenkapitalkravet?”. Undersøkelsen viser at hver fjerde må ha hjelp for å innfri egenkapitalkravet (Aamo, Wig, Pihl, 2012).

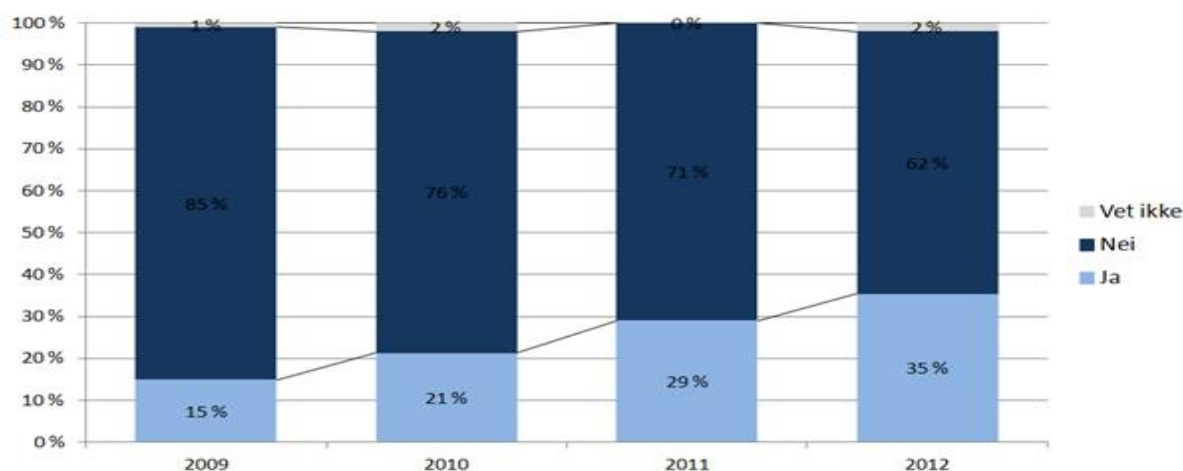
5.1.3 Hjelp fra familie

I husholdningsundersøkelsen som Norstat har gjennomført for Finansnæringens Fellesorganisasjon (FNO) viser at stadig flere må ha hjelp av familien når de skal kjøpe bolig. I undersøkelsen kommer det frem at åtte av ti mener at kravet om 15 prosent egenkapital for å få boliglån, skaper et klasseskille mellom dem som har foreldre som kan hjelpe til og dem som ikke har. Det kom også frem at 53 prosent tror at egenkapitalkravet ikke bremser prisveksten i boligmarkedet. Egenkapitalkravet hindrer mange i å kjøpe selv om de tjener godt og har sikre jobber. Dette rammer særlig unge som ikke har foreldre med god økonomi og som kan hjelpe dem. Dette påpekte FNO da boliglånretningslinjene ble innført i mars 2010 og senere da de ble strammet inn i desember 2011. Andelen som får hjelp av familien har økt fra 15 til 35 prosent de tre siste årene blant dem under 40 år som figur 5.2 nedenfor viser. FNO viser til at nå færre tar opp høye boliglån og retningslinjene er i store trekk fulgt opp av bankene.

Undersøkelsen viser også at problemene er størst i pressområder som i Oslo der opp mot 60 prosent har fått hjelp av familien ved kjøp av bolig, mens i Nord-Norge kun 21 prosent har fått hjelp (Kreutzer & Håkonsen, 2012).

Undersøkelsen illustrerer at problemene er størst i pressområder som i Oslo. Her indikerer tallene at anslagsvis 60 prosent har fått hjelp, mens tilsvarende tall for Nord-Norge er kun 21 prosent. Med de nye kravene til egenkapital vil egenkapitalen til en bolig til 2 millioner tilsvare 300 000.

Har du / dere fått økonomisk hjelp av din/deres familie i forbindelse med kjøp av boligen?



Figur 5.2: Antall som får hjelp av familien til kjøp av bolig i prosent

5.1.4 Bostøtte

Dette er en ordning som skal redusere bostøttene for husstander med lav inntekt, og husbanken og kommunen samarbeider om denne ordningen. De som kan søke om bostøtte er alle over 18 år med unntak av vernepliktige og studenter uten barn. De som er ledd i et offentlig program for arbeidskvalifisering slik som yrkesrettet attføring kan også søke. Unntak er at hvis du er under 18 år og har egne barn kan du også søke.

Det gis bostøtte til selvstendig bolig beregnet for helårsbruk. Kommunale disponerte boliger for utleie er fritatt fra disse kravene. Videre må boligen ikke ha adkomst gjennom en annen bolig, men felles inngang eller entre godkjennes. Boligen må minimum ha plass til en liten sittegruppe. Det må også være innredet en enkel kjøkkenfunksjon slik at man har mulighet for å lage mat for alle typer måltider, og mulighet for å vaske opp og plass for oppbevaring av mat. Boligen må være godkjent av plan og bygningsetaten for helårs bruk. Nedenfor i tabell 5.1 ser man øvre inntektsgrenser for bostøtte i Oslo og hvor mange som bor i boligen samt hva slags bolig du bor i. Den øvre inntektsgrense bestemmes av hvor i landet du bor, og det er brutto inntekter som legges til grunn. Disse inntektsgrensene er gyldig fra juli 2012 til og med juni 2013. Det er inntekten fra siste skatteoppgjør som legges til grunn (Bostøtte, 2011).

Som man ser av figur skal man tjene ganske mye under median inntekt for 2010 på 411 000 før man har rett til bostøtte.

Tabell 5.1: Inntektsgrenser bostøtte for ulike typer boliger i Oslo

Viser antall personer i husstanden. Øvre brutto grense

Personer i husstanden	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer
Vanlig bolig	215 307	242 000	268 800	296 953	325 936
Tilpasset bolig *	218 266	245 300	272 400	300 300	329 025
Kommunal utleiebolig**	216 000	242 604	270 000	297 700	326 200
Tilpasset kommunal utleiebolig	219 000	245 589	273 576	301 600	330 400

Som vi ser av tabell 5.1 ovenfor er det hvis husstanden har 1 person en grense på 215 307 kroner for å få bostøtte, mens hvis det er 5 personer i husstanden 325 936 som er øvre grense for bostøtte. Det er lite som skiller de forskjellige typer husstander.

Det er klart at ungdom er en gruppe som har lave inntekter når de først kommer ut i arbeidslivet hvis en da ikke har mye utdanning. Derfor er det som sagt vanskelig å etablere seg i boligmarkedet. Siden 1. juli 2009 har flere unge kunnet motta bostøtte etter omlegging av regelverket. De som er aleneboende og par uten barn trenger ikke lenger å motta trygd eller pensjon for å motta bostøtte. Det er også enklere krav til boligen og det kan nå gis bostøtte til dem som også bor i mindre ettroms leiligheter uten eget kjøkken og soverom. Det kan komme mange unge boligetterbøtere til gode. Men er du i vanlig jobb vil du tjene for mye til å motta bostøtte, så da er ikke dette noe som hjelper ungdom i vanlig jobb. (Bostøtte, 2011).

Man kan også søke om tilskudd til etablering og dette kommer som en toppfinansiering når en bolig skal finansieres. Tilskuddet skal sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig. Dette tilskuddet gis til kjøp av ny og brukt bolig. Det er avhengig av boligbehov hvor mye tilskudd som gis, og muligheter for andre offentlige støtteordninger slik som bostøtte. Det er kommunen som behandler slike søknader. Tilskuddet gis til personer eller husstander med varig lav inntekt, og bare de aller mest vanskeligstilte vil få tilbud om tilskudd (Tilskudd

etablering, 2011). Dette tilskuddet gis ikke til personer som er i vanlig arbeid da, men er selvsagt et nyttig virkemiddel for de mest vanskeligstilte som også kan være ungdom uten jobb eller familier med bare en inntekt.

5.1.5 BSU – sparing

Du kan spare i BSU i de fleste banker i Norge der det opprettes en BSU-konto og beløpene som settes inn gir skattefordeler. Rentebetingelser er normalt betydelig høyere enn hvis du setter pengene inn på høyrente og sparekonto. I mange tilfeller er også BSU-renten bedre enn boliglånsrentene. Det meste er 4 000 kroner i skattefradrag i året og du må ha skattbar inntekt. Det maksimale man kan spare i BSU er 20 000 per år og få 20 prosent fradrag i inntektsskatt inntil maksimalbeløpet på 150 000 kroner er nådd. Sparebeløpet kan brukes til kjøp av bolig eller til nedbetaling av gjeld. Man kan spare fra man fyller 13 inntil man fyller 33 år og kun benytter seg av BSU en gang Boligsparing for ungdom er en av de beste og smarteste spareformer for ungdom (BSU sparing, 2012).

En undersøkelse som Synovate har gjort for DnB NOR viser at kun en av fire unge sparer 20 000 eller mer i året (Nilsen, 2011). De ønsker å heve beløpet man maksimalt kan spare i BSU til 300 000 kroner. Derfor har de lansert BSU 2.0 der du kan spare ekstra 150 000 kroner, men du får ikke skattefradrag. Derfor må du spare i BSU først, men BSU 2.0 er et tilbud også til dem som ikke har skattbar inntekt.

Regjeringen har et helt annet syn på dette og sier at BSU ikke gir mer sparing, og dette kommer fram i en artikkel i som er publisert på regjeringens sider (Schjerva, 2012). Hensikten med å stimulere ungdom til å spare mer for å kunne lettere komme inn i boligmarkedet, må sees i sammenheng med høye boligpriser og ikke minst Finanstilsynets retningslinjer for egenkapital. Bankene har fått strammet inn på sin utlånspraksis.

Regjeringen deler ønsket om å legge til rette for unges muligheter til å komme seg inn i boligmarkedet. Det er imidlertid mye som taler for at en utvidet BSU-ordning ikke er et godt svar på utfordringene i boligmarkedet.

Regjeringen mener at BSU-ordningen ikke fører til særlig økt sparing. Det er først og fremst omplassering av sparing, og det er skattemessig fordelaktig å låne for å plassere penger i BSU. De betrakter derfor ikke dette som sparing og tror ikke at en utvidet BSU-ordning er egnet for å øke sparingen til de unge. Regjeringen mener at det koster 770 millioner skattesubsidier til BSU-ordningen, og utvide denne vil bare tilføre mest til dem som allerede

har mye og mindre til dem som har behov. De har ikke tro på at en utvidet ordning vil få ungdommen til å spare mer. Kun litt over hver fjerde i gruppen 17-33 år sparer i BSU-ordningen hvert år. Mange har lav inntekt og ikke en mulighet til å spare. De utvidet ordningen i 2009 slik at man kunne spare 15 000 istedenfor 10 000 i året, men dette har ikke ført til flere sparere. Antallet sparere i 2008-2010 økte fra 13 400 til 18 000 personer.

I de unges økonomi er bare BSU-ordningen ett element i en helhetlig politikk. Regjeringen ønsker å føre en stabil politikk med høy sysselsetting som reduserer risikoen for veldig høye renter. Regjeringen mener også at ulike låne- og tilskuddsordninger gjennom Husbanken og kommuner har bedre effekt enn BSU-ordningen.

En stortingsmelding om boligpolitikken er under arbeid av Regjeringen, og vil gå gjennom ulike virkemidler som unge mennesker som vil inn i boligmarkedet berøres av. Der vil det også blitt tatt stilling til boligsparing for ungdom. Regjeringen har et annet syn på BSU enn bankene men det er ikke tvil om at BSU er et godt sparetiltak for de unge, men for staten koster det penger. Men ungdom må spare for å komme seg inn i boligmarkedet.

5.1.6 Netto realrente og realboligpriser

I Norge gir staten 28 prosent skattefradrag på alt du betaler av renter på boliglån. Derfor har det vært billig å låne penger og hvis man også tar i betraktning at pengene blir mindre verdt etter som årene går, vil belastningen ved å låne penger i banken kan være mindre enn det du får inntrykk av ved å se på de månedlige utbetalinger. I 2009 kuttet Norges Bank styringsrenten til 1,25 prosentpoeng og da kunne man låne penger fra banken til 3,3 prosent. Dette er nesten helt gratis lån og forklaringen er at hvis man tar hensyn til en prisvekst på 2,5 prosent (Norges Bank) og 28 prosent i skattefradrag vil man i realiteten ikke betale for lånet. Regnestykket vises nedenfor i tabell 5.2. at hvis man låner til 3,30 prosent og får ett skattefradrag på 0,92 prosent vil netto lånerente være 2,38 prosent. Hvis man trekker fra inflasjonen på 2,50 prosent vil netto lånerente være -0,12 prosent for perioden mai 2011-mai 2012 (Bache, 2010).

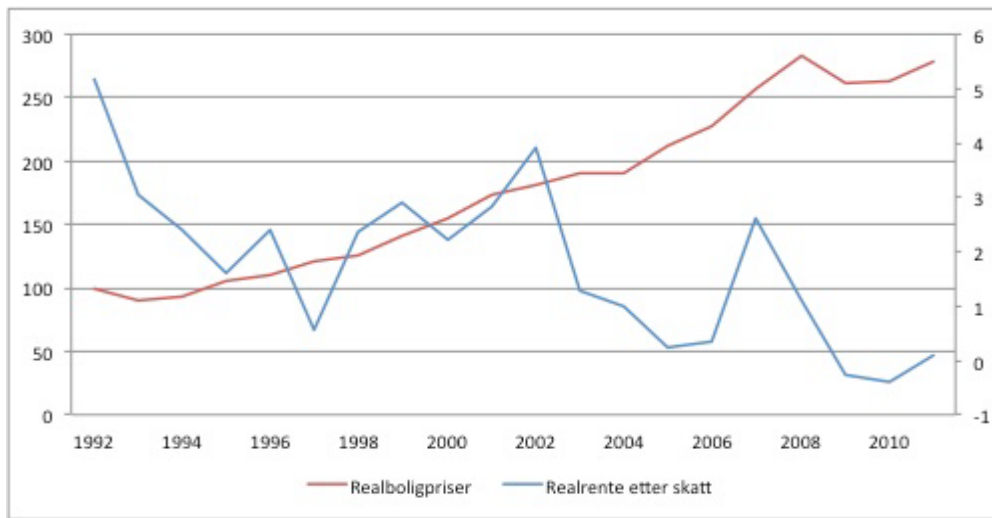
Tabell 5.2: Netto realrente for norsk husholdning 2010 -2011

Realrenten siste 12 måneder		
Nominell lånerente	3.30 %	Snittrente hele landet
Skattefradrag (28 %)	0.92 %	
Netto lånerente	2.38 %	
Inflasjon	2.50 %	Konsumprisindeksen siste 12 mnd
Netto realrente	-0.12 %	
Realrente for hele 2010 (prognose)		
Nominell lånerente	3.50 %	Gjennomsnittlig boliglånsrente 2010
Skattefradrag (28 %)	0.98 %	
Netto lånerente	2.52 %	
Inflasjon	2.50 %	SSB forventet inflasjon 2010
Netto realrente	0.02 %	

Kilde: Dine penger,

Realrenten er rente etter at det er tatt hensyn til skatt og inflasjon. Realrente påvirker boligprisene slik man kan se av figur 5.3 nedenfor. Dagens rentenivå er lavt og det ser ut til å holde seg lavt i de nærmeste årene, og dette trekker prisene oppover. Det er negativt i forhold til boligmarkedet dersom renten eller forventningene til den skulle stige. Det er usikkerhet knyttet til negativ innvirkning av positive renteendringer, da høyere renter kan være et uttrykk for høykonjunktur eller generelt optimisme i økonomien. Dette kan trekke etterspørsel opp mer enn renteeffekten. Dette fordi folk har stor tro til egen betalingsevne i fremtiden og tør å ta opp høyere lån (Larsen & Sommervold, 2004). Styringsrenten i Norge settes i forhold til et mål om lav stabil inflasjon over tid. Inflasjonsmålet er fleksibelt på kort sikt, men på lang sikt er målet å ligge på 2,5 prosent inflasjon (Claussen, Jonassen & Langbraaten, 2007). På grunn av lav importert prisvekst som skyldes billige importvarer fra Kina, billig arbeidskraft fra utlandet, og av hensyn til kronekursen og eksportnæringen har renten i Norge vært relativt lav de siste 10-15 årene. Boligpriser er ikke en del av inflasjonsmålet, og derfor kan ikke Norges Bank ikke eksplisitt bruke renten til å stagge boligprisveksten. Dette kunne selvsagt vært hensiktsmessig for stabilitet i økonomien (Klovland, 2004 referert av Claussen, Jonassen & Langbraaten, 2007). Renten vil også holde seg lav i mange år fremover. Norge har en høyere rente enn i eurolandene og derfor får du mer igjen viss du investerer i det norske markedet, og det er også lavere risiko. Derfor kommer det mange penger inn i det norske markedet som trekker renten opp og ned. Husholdningens inntekt øker med ca 4-5 prosent i året og boligprisene vil stige omtrent det samme. Høyere renter vil dempe prisveksten. Norge nyter

av krisen rundt seg og dette holder rentene lave, men et fall i oljeprisen vil også føre til at Norge blir rammet av lavkonjunkturen (Sparre, 2012).



Kilde: Norges Bank

Figur 5.3: Realboligpriser og realrente etter skatt 1992-2010

Som vi ser av figur 5.3 ovenfor var realrenten i 1992 høy i forhold til realboligprisene. Realboligprisene vil si boligprisen korrigert for utviklingen i konsumprisene. Fra 1995 til og med 2002 hadde man en rente som fulgte boligprisene. Den lave renten har trukket boligprisene opp fra 2002 til nå selv om man har hatt svingninger under finanskrisen i 2007 og 2008.

Som vi ser av tabell 5.3 nedenfor har renteutgiftene for enslige vært høyest i hele perioden 1993-2012. Renteutgiftene for alle grupper var lave inntil 1998 da de fikk et hopp og holdt seg høyere inntil 2002. For unge par har renteutgiftene vært høyere enn for etablerte par. Det unge paret brukte 17 prosent av inntekt etter skatt på renter i 2002 mens de i 2012 brukte kun 12 prosent. Det etablerte paret brukte 11 prosent på renter i 2002 mens de brukte 7 prosent i 2012. Det er naturlig at det eldre etablerte paret har mer oppspart kapital og mer nedbetalt på sine lån enn et ungt par. Er man også to istedenfor enslig sier det seg selv at renteutgiftene blir høyere ettersom normalt en person har mindre oppspart egenkapital enn to personer. Vi ser at renteutgiftene er ganske høye og i tillegg skal man nedbetale sin gjeld.

Men det som er interessant som vi ser av tabell 5.3 nedenfor er at i 2001 måtte unge enslige bruke en tredjedel, 33 prosent av sin inntekt etter skatt til å betale renter, mens i 2012 er andelen 20 prosent. Nå går bare hver sjettede krone til å betale renter. Hvis man ser på dette er

det lettere nå for alle grupper og enslige er den gruppen som har hatt mest effekt av rentenedgangen.

I forhold til tidligere er det altså mindre renter å betale for alle grupper, men før i 2001 kunne man låne hele beløpet til bolig, mens nå er det et krav om 15 prosent egenkapital. Så selv om rentene er blitt lavere med årene er utlånspraksisen til banken blitt innskjerpet som jeg tidligere har skrevet om.

Rentene har vært lave og god lønnsutvikling har sørget for at det nå er mye igjen i lønningsposen etter at bokostnadene er dekket.

Tabell 5.3: Andel av husholdningenes lønnsinntekt etter skatt til renteutgifter
For årene 1993-2012

År	Enslig	Ungt par	Etablert par
1993	22 %	12 %	9 %
1994	18 %	10 %	7 %
1995	18 %	10 %	7 %
1996	18 %	10 %	7 %
1997	15 %	9 %	6 %
1998	23 %	13 %	9 %
1999	28 %	15 %	10 %
2000	30 %	16 %	10 %
2001	33 %	18 %	11 %
2002	33 %	17 %	11 %
2003	22 %	12 %	8 %
2004	15 %	8 %	5 %
2005	15 %	8 %	5 %
2006	19 %	10 %	6 %
2007	25 %	14 %	9 %
2008	30 %	18 %	12 %
2009	17 %	10 %	6 %
2010	16 %	10 %	6 %
2011	19 %	11 %	7 %
2012	20 %	12 %	7 %

Kilde: NEF, EFF, FINN.no, Pöyry

5.1.7 Dokumentavgift

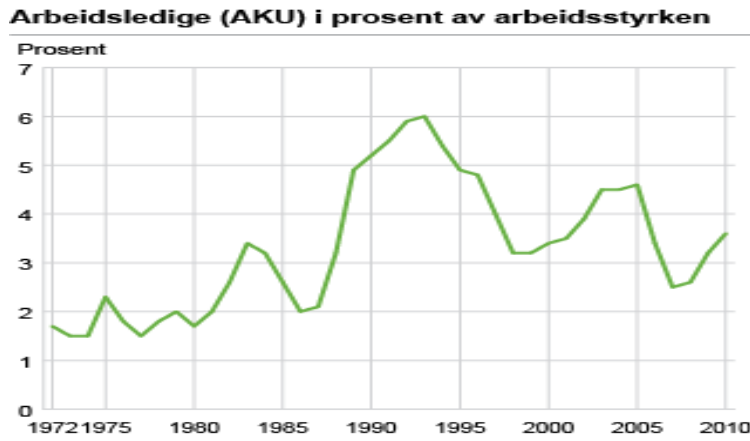
Dette er en særavgift til statskassen og avgiften inntreer ved tinglysning av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 prosent av markedsverdien på eiendommen. Denne avgiften er fiskal begrunnet det vil si at den har til hensikt å skaffe staten inntekter, og ikke dekke kostnader ved tinglysning. Kostnadene ved tinglysning dekkes allerede av tinglysningsgebyret. Dokumentavgiften ble innført i Norge i 1976 og denne avgiften innbrakte i 2010 så mye som 5,4 milliarder kroner i statskassen. Det betales ikke dokumentavgift på borettslagsleiligheter og aksjeleiligheter (Dokumentavgift, 2012). Dette gjør det mer gunstig for ungdom å kjøpe borettslagsleiligheter fordi da slipper de dokumentavgiften. Eller det å kjøpe nye leiligheter til fastpris er gunstig for ungdom ettersom de kun betaler dokumentavgift av tomteverdi og derfor blir denne lav. Det er kommet forslag fra mange partier om å fjerne dokumentavgiften, og særlig for de under 30 år.

OECD (Organization of Economic Cooperation and Development) mener at den norske dokumentavgiften fører til skjevfordeling i det norske boligmarkedet. OECD understreker at tidspunktet for fjerning av dokumentavgiften må vurderes nøye ettersom det er stor risiko at bortfallet kan påvirke boligprisene. For å veie opp bortfallet foreslår organisasjonen å øke arveavgiften. Dette kommer frem i OECD's landrapport for Norge (Economic Surveys of Norway, 2012).

5.2 Arbeidsledighet i Norge 1992-2010

I Norge er en stor del av den voksne befolkningen i arbeid sammenlignet med andre land. Grunnen er at flere norske kvinner er yrkesaktive. I juli 2012 var arbeidsledigheten på 3,1 prosent og arbeidsstyrken utgjorde 71,4 prosent, mens antall sysselsatte er 69,2 prosent for juli 2012. Som vi ser av figur 5.4 nedenfor var arbeidsledigheten på 1970 tallet og til midt på 1980 tallet lav mens den økte til og med 1992 til omtrent 6 prosent. Dette var det høyeste innenfor perioden 1992 til 2010. Da hadde man en oppfatning at det var krisetider noe som førte til fall i boligprisene. Som vi ser også av figur 5.4 nedenfor økte arbeidsledigheten under finanskrisen i 2007 og 2008. Lave arbeidsledighet er en av de makroøkonomiske faktorer som vil ha innvirkning på boligprisene. Det er boligkjøpers oppfatning av arbeidsmarkedet i fremtiden som driver boligprisene. Tradisjonelt har utviklingen i arbeidsmarkedet spilt en viktig rolle for utviklingen i boligprisene. I tider med høy arbeidsledighet vil arbeidstakere bli usikre på om de vil beholde sine jobber, og usikre på om de vil satse på ny bolig. Derfor vil mange vente til situasjonen bedrer seg. Arbeidsledigheten i Norge er lav i 2012 og det er gode

utsikter fremover. De høye oljeprisene er høye tross den internasjonale krisen. Et fall i oljeprisene vil ha innvirkning også på boligpriser. Da har ikke Norges Bank flere virkemidler igjen, fordi den tid er renten allerede lav (Sparre, 2012).



Kilde: SSB, AKU(Arbeidskraftundersøkelsen)

Figur 5.4: Antall arbeidsledige i Norge i prosent av arbeidsstyrke 1972-2010

5.3 Utvikling i disponible realinntekter, utvikling i kjøpekraft

Kjøpekraft er nettoinntekten man har igjen etter fratrukk av skatter og prisstigning. Disponibel realinntekt er også kalt kjøpekraft og utviklingen av denne påvirkes av mange faktorer.

Deriblant lønn, priser, skatter og avgifter, overføringer, inflasjon og renteutvikling.

Utviklingen i lønn må samsvare med de andre faktorene for å opprettholde kjøpekraften.

Økningen i kjøpekraft skjer når lønnsutviklingen er høyere enn de andre faktorene. Øker inflasjonen mens inntekten holder seg stabil, får man mindre kjøpekraft for inntekten (reallønnen). Øker inntekten mer enn inflasjonen, får man bedre kjøpekraft for inntekten (reallønnen) (Kjøpekraft, 2011).

Som vi ser tabell 5.4 nedenfor har det vært vekst i disponibel reallønn i perioden 2002-2010 unntatt i 2006. Den disponible realinntekt for husholdningene økte nominelt med 5,4 prosent i 2011 og 5,7 prosent i 2010. Etter korreksjon for prisendringer målt ved nasjonalregnskapets prisindeks for konsum i husholdninger og ideelle organisasjoner, utgjorde dette en økning i den disponible inntekten eller kjøpekraften på 4 prosent i 2011. Dette er sterkere enn 2010 da veksten var 3,5 prosent (Cappelen et al., 2012).

Tabell 5.4: Bidrag til vekst i disponibel realinntekt i 2009-priser.

Husholdninger og ideelle organisasjoner.

År	Vekst disponibel realinntekt
2002	8,0 %
2003	4,6 %
2004	3,3 %
2005	7,8 %
2006	-6,4 %
2007	6,3 %
2008	3,9 %
2009	3,9 %
2010	3,5 %
2011	4,0 %

Kilde: Statistisk Sentralbyrå (SSB)

Den største inntektskomponenten var bidraget fra lønn som var på 3,8 prosentpoeng i 2011. Dette er høyere enn 2009 og 2010 da vekstbidraget var på 0,5 prosentpoeng og 1,5 prosentpoeng. Vekstbidragene var i de foregående årene fra lønnsinntektene jevnt over ganske store, men ikke i 2003 da bidraget var negativt som følge av lavkonjunktoren.

Finanskrisen og rentenedgangen bidro sterkt til veksten i disponibel realinntekt for 2009. Husholdningens formuesinntekter og formuesutgifter gikk opp i 2011. Disse formuesinntektene bidro til å trekke vekst i disponibel realinntekt opp med 1 prosentpoeng. Formuesutgiftene bidro til å dempe vekst i disponibel realinntekt med 0,7 prosentpoeng (NOU 2012: 11). Som vi ser har husholdningene fått en jevn vekst i disponible realinntekter og som har økt deres kjøpekraft. Det er klart at prisene på boligmarkedet bestemmes av kjøpekraften. Hvor mye kjøpekraft en husholdning har vil også avgjøre betalingsevne og betalingsvillighet, det vil si hvor mye de er villig til å betale for en vare eller tjeneste.

5.4 Befolkningsutvikling i Oslo, utvikling aldersfordeling

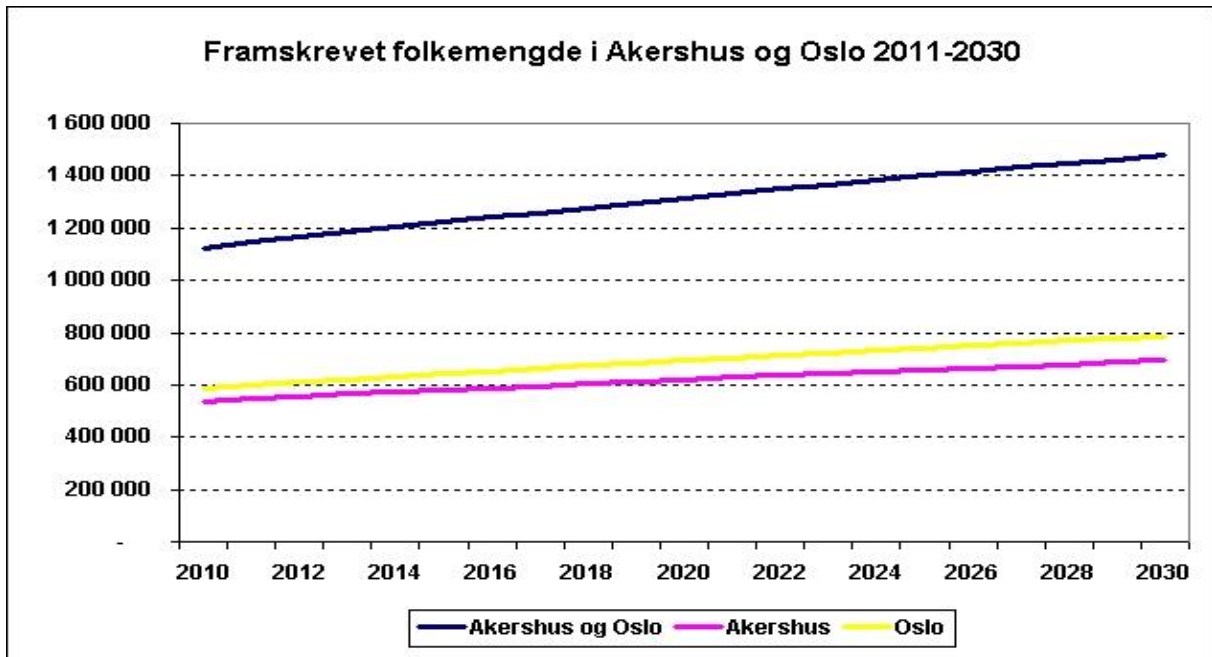
I Norge skjer halvparten av Norges samlede befolkningsøkning i og omkring hovedstaden. På grunn av regionens mange arbeidsplasser tiltrekker den seg yngre mennesker fra andre kommuner og utlandet. Disse innflyttere får barn som bidrar til befolkningsvekst. Den største økningen har skjedd i kommunene rundt Gardermoen (Høydahl, 2010).

Mange unge kommer til Oslo enten for å arbeide eller studere, men disse flytter gjerne etter hvert som de får barn til nabokommunene. Folk ønsker mer plass etter de har fått barn og boligprisene utenfor er lavere enn i Oslo. Hele 49 prosent av Norges befolkning bor i en barnefamilie. I syv kommuner i Akershus er det over 56 prosent som bor i barnefamilier. I Oslo har man det laveste antallet barnefamilier i Oslo-regionen. Dette viser at det er flere enslige og unge som bor i Oslo enn i nabokommunene. I 1990 bodde det 20,6 prosent av Norges innbyggere i Oslo og Akershus, i 2000 var andelen 21,8 prosent og i 2010 var den 23,1 prosent (Høydahl, 2010).

Den sterke boligveksten i Oslo-regionen kan forklares av lokaliseringen av arbeidsplasser. Folk ønsker at arbeidsstedet er nært hjemmet deres. Det er samtidig store forskjeller i stedenes kvaliteter som bosted. Bosettingsmønsteret innenfor Oslo regionen formes i skjæringspunktet mellom arbeidsmarked og boligmarked, med pendling over kortere og lengre avstander. En viktig forskjell er at det er flere arbeidsplasser i Oslo-regionen enn noen annen region i landet (Høydahl, 2010).

Befolkningsfremskriving er beregning av framtidig befolknings størrelse og sammensetning, vanligvis med hensyn til kjønn, alder og kommune de er bosatt i. Dette gjøres ved å bruke rater for dødsfall, inn- og utvandring og fødsler på befolkningen etter kjønn og alder. Befolkningen fremskrives fra 1. januar ett år til 1. januar året etter. For innvandrere og deres norskfødte barn brukes det utvandringssannsynligheter og fødselsrater etter alder, kjønn og landgruppe, for innvandrere også etter botid (Befolkningsfremskriving for Oslo og Akershus, 2011-2030).

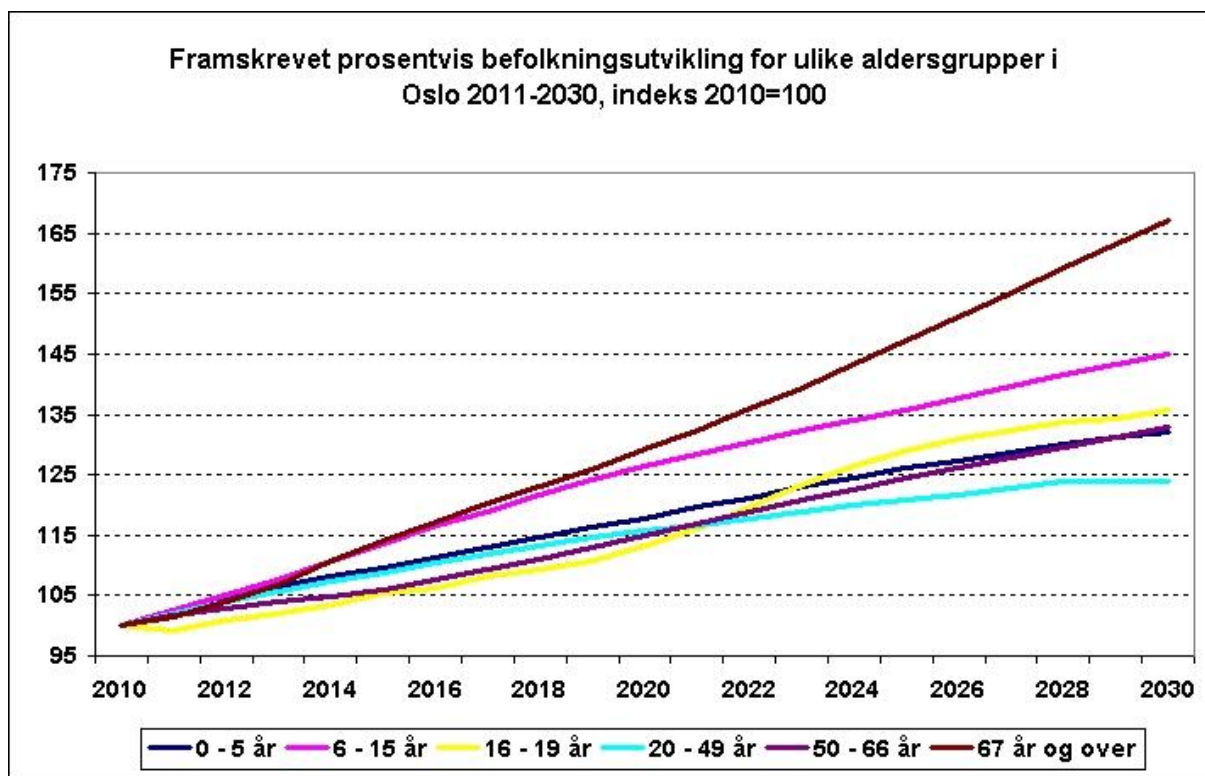
Hvis vi ser på vekst i folkemengde i årene som kommer for Oslo er fremskrivingen av folkemengde beregnet i tre alternativer, og disse er lav, mellom og høy. Nedenfor i figur 5.5 ser man mellomalternativet. I 2010 hadde man omtrent 586860 innbyggere i Oslo. Den totale folkemengde for Oslo i mellomalternativet er beregnet til underkant av 781 000 i 2030. I løpet av perioden utgjør dette 33 prosent vekst. Befolkningsveksten vil trolig forsette noen år til for så å avta noe. Usikkerheten er stor knyttet til innvandring (Oslo kommune). Ut fra figur 5.5 nedenfor ser vi at i Akershus er den totale folkemengde i utgangen av 2009 med omtrent 536 499 og vil i 2030 være omtrent 762 000.



Kilde: SSB, Oslo kommune

Figur 5.5: Framskrevet folkemengde i Akershus og Oslo 2011-2030

Som vi ser av figur 5.6 nedenfor vil den sterke befolkningsveksten vil føre til flere personer i alle aldersgrupper. Det forventes i Oslo en sterk vekst på 67 prosent i den eldre aldersgruppen over 67 år. Blant barn i barnehage og skolealder ventes det også en kraftig vekst på om lag 44 prosent. For personer mellom null og fem år er veksten beregnet til 32 prosent, mens vekst blant 6-12 åringene er beregnet til 45 prosent. Som vi også ser av figur 5.6 nedenfor vil også aldersgruppen 20-49 år øke med omtrent 25 prosent i perioden. Dette viser at man trenger mange nye rimelige boliger i årene som kommer. Unge har som sagt begrensede midler til bruk for å kjøpe bolig. De er i en fase av livet der man skal etablere seg og har begrenset oppspart egenkapital. Derfor er det vanskelig for dem å komme inn i boligmarkedet. Uansett om veksten blir mindre enn forventet vil det være et økt behov for boliger i Oslo i årene som kommer.



Kilde: SSB, Oslo kommune

Figur 5.6: Framskrevet prosentvis befolkningsutvikling ulike grupper 2011-2030

I et kortsiktig perspektiv er det ingen sterk sammenheng mellom boligbygging og befolkningsvekst. I 2008 var dette tydelig da det ble bygget i overkant av 2500 boliger i Oslo, samtidig økte befolkningen med om lag 15 000 personer. Men i et langsiktig perspektiv er det imidlertid vanskelig å tenke seg en sterk befolkningsvekst uten tilsvarende høy boligbygging. I Oslo er det beregnet at boligpotensialet innenfor framskrivingsperioden er 82 000 boliger (Befolkningsfremskrivning for Oslo og Akershus, 2011-2030).

6.0 PLANER FOR UTVIKLING AV BOLIGER I OSLO

I dette kapitlet vil jeg skrive om de planene som foreligger for utvikling av boliger i Oslo. Ifølge Obos og statistisk sentralbyrå kan det bli omtrent 30 000 flere aleneboere frem til 2020 ifølge beregninger som er gjort. Derfor må det bygges boliger som disse kan bo i. Det er normer som begrenser bygging av mange små leiligheter og at minimum 50 prosent av nye leiligheter må være over 80 kvadratmeter. Toromsleilighetene forsvinner raskt mens 3 og 4 roms leilighetene står igjen til slutt når nye boligprosjekter legges ut for salg. Obos ønsker å

få senket minimumskravet fra 40 kvadratmeter til 35 kvadratmeter, og dermed kunne bygge flere boliger.

6.1 Tilbud på boliger

I Oslo bygges det for få boliger noe som også presser prisene på boliger. Det er også få boliger til leie noe som gjør at også utleieprisene har gått i været, noe som har gjort at det er like billig å eie som å leie. Mangel på tomter er også et problem men det gjøres mye på denne fronten ved at næring flytter ut av byen og området omreguleres til boliger.

Det er helt klart at det bygges for få leiligheter i Oslo i forhold til befolkningsøkningen. Lav boligbygging og etterslep har vært en av årsakene til at prisene har økt sterkt de siste årene. Som tidligere nemt var det i 2011 igangsatt 4504 boliger i Oslo, og byen har et etterslep på 20 000 boliger. I framskrivingsperioden 2011-2030 er det også i mellomalternativet behov for 82 000 boliger nemt ovenfor.

I følge normen som Oslo bystyre vedtok i 2007 er det et forbud mot bygging av leiligheter under 40 kvadratmeter. Det er også et forbud mot å bygge ett roms leiligheter. I indre by som omfatter Gamle Oslo, Sagene, Grunerløkka, St.hanshaugen og Nydalen, skal maksimum 20 prosent av leilighetene være på 40-50 kvadratmeter, minimum 30 prosent av leilighetene 50-80 kvadratmeter, og minimum 50 prosent av leilighetene skal være over 80 kvadratmeter (Plan og bygningsetaten, 2007).

Ifølge utbyggerne er det for lavt tilbud av mindre leiligheter mens politikerne ønsker 4 roms leiligheter i indre by, derfor har de laget en rapport som de har oversendt byråden for byutvikling. Bak rapporten står JM Byggholt, AF Gruppen, NCC, Urbanium, Sørenga, Eiendomsplan Management AS, Veidekke, Selvaag Bolig, Backe Gruppen, Naturbetong, Usbl og OBOS (Utviklingen på boligmarkedet i Oslo, 2012).

Utbyggerne på sin side ønsker at forbudet mot å bygge ett roms leiligheter oppheves. For indre by ønsker utbyggerne at maksimum 40 prosent av leilighetene som bygges er mellom 35 og 50 kvadratmeter. Videre at minimum 30 prosent er mellom 50 og 80 kvadratmeter, og at minimum 30 prosent av leilighetene er over 80 kvadratmeter. De vil også at minimumsgrensen skal reduseres for indre og ytre by (Utviklingen på boligmarkedet i Oslo, 2012).

Medlem av byutviklingskomiteen i Oslo bystyre, Nina Bache sier at de må vurdere rapporten å være i dialog med utbyggerne. Det må være et langsiktig perspektiv på byutvikling. Bystyret ønsker å sikre nok boliger til alle i indre by, og ha et mer langsiktig perspektiv der man har et blandet tilbud av boliger. Det skal være slik at alle kan slå seg ned ulike steder i byen, og det skal ikke være slik at det noen steder i Oslo er kun små boliger, mener medlemmet av byrådet (Sjøberg, 2012).

Jon Guttu er boligforsker ved Norsk Institutt for by og regionsforskning (NIBR) og han mener at leilighetsnormen fra 2007 bør bli stående og advarer mot for små boliger. ”*Man bør være veldig forsiktig med å senke arealgrensen på de små boligene og tillate flere ettromsleiligheter, sier Guttu*”. I små leiligheter vil ikke folk bo for lenge før folk ønsker seg noe større og flytter videre. I slike leiligheter får man større gjennomtrekk som igjen er negativt for bomiljøet i hele blokken. I slike leiligheter blir det også vanskelig å ha gjester på besøk og ingen plass til lagring, mener Guttu (Sjøberg, 2012).

6.2 Etterspørsel etter ulike typer boliger og beliggenhet

Det er mest etterspørsel etter 2 roms leiligheter, men dette kan jo skyldes at det samlet sett tilbys for få leiligheter slik at prisene presses opp. Alt dette er knyttet til tilbud og etterspørsel.

Hvis man regner forsiktig fra snittpris mener utbyggerne at økningen i boligstørrelse fører til at boliger i Oslo har blitt 600 000 kroner dyrere. På toppen av dette kommer utgifter knyttet til universell utforming og Obos mener dette gir merkostnader i størrelsesordenen 225 000 til 600 000 kroner. Men hvem skal kjøpe alle disse leilighetene når det er kun 22 prosent av barnefamiliene som er kjøpere til disse leilighetene. Par uten barn og par/single med voksne barn utgjør den største kjøpegruppen på 67 prosent. Utbyggerne vil derfor splitte opp større leiligheter til mindre men møter motstand (Sjøberg, 2012).

Mange av leilighetene som er bygd rundt kommunikasjonsknutepunktene utenfor by sentrene dem skulle i utgangspunktet være boliger for folk som kunne pendle til jobb i byene. Flere av de som bor her jobber ikke. Det er eldre som ønsker å bo i nærmiljøet, og ha enkel tilgang til tjenester i lokalmiljøet og byen. De økende antall eldre i årene fremover vil føre til en økende etterspørsel etter leiligheter med servicetilbud. De eldre vil ha nærhet til familie og venner slik at disse omsorgsleilighetene vil ligge i etablerte boområder. Eldre bølgen vil påvirke boformer og boligpriser i årene som kommer (Lem, 2009).

SSB har gjort en fremskriving av demografi mot 2060 som viser at antall personer på 67 og eldre vokser raskt til mellom 1,1 og 1,6 millioner i 2060. Det vil være dobbelt så mange som i dag (Lem, 2009).

Trenden er at innbyggertallet i byene øker mens innbyggertallet i distriktene går ned. Dette fører til at etterspørsel etter mindre boenheter øker i byene. Virkningen av urbanisering er redusert boareal. Dette forsterkes også av demografiske variabler, som økt levealder og nye familiesammensetninger (Lem, 2009).

Oslo vokser raskt og det er stort behov for å bygge nok boliger for å dekke etterspørselen. Boligbyggingen skjer ikke like raskt som befolkningsøkningen. Noen hevder at byen ikke har plass nok til å bygge for å dekke etterspørselen. Men mye gjøres i å flytte industriområder ut av byen slik at man isteden kan bygge boliger. Det hevdes også at det ikke er noen arealkrise i Oslo. En artikkel i aftenposten sier at "*Ingen arealkrise i Oslo*" og "*Kan skape urbane kvaliteter i byen*" (Falleth & Tveit, 2012).

Mange ønsker å flytte markagrensen i Oslo for å bygge boliger. Arealknapphet forstås som en konsekvens av markagrensen, og denne forestillingen om arealknapphet har festet seg i offentlig debatt. Men om det er nok arealer til boligbygging avhenger av byplanlegging, hvilke boliger som bygges, preferanser i henhold til bolig, og markasituasjonen (Falleth & Tveit, 2012).

Faglig sett har ikke Oslo noen arealkrise og debattene utelater denne fremstillingen, og denne oppfatningen av arealknapphet handler om kunnskapsløshet. Det er faktisk beregnet at det er arealer til 130 000 nye boliger innenfor dagens byggesone. I tillegg har man en tilleggsreserve på 20 000 ferdigregulerte boenheter, og disse venter bare på at utbyggerne skal sette i gang med utbygging. Det er derfor beregnet at det skal være nok boliger til en økning i Oslos befolkning på 200 000 personer i de neste 20 åra.

En beregning som Oslo kommune selv har gjort viser at det er et behov for mellom 5600 og 5900 boliger hvert år frem til 2020 for å kunne holde tritt med befolkningsveksten (Rosa, 2012).

Reguleringssakene behandles for bolig hos plan og bygningsetaten, og deretter sendes saken så til vurdering hos byrådet før saken fremmes for bystyret som tar den endelige avgjørelsen noe som er tungvindt. Etterspørselen er stor og antall boliger per sept 2012 var bare 2500

igangsatte mot 4000 boliger på samme tid i fjor (Rosa, 2012). Det vil som ovenfor trenges omtrent 82 000 boliger i Oslo i framskrivingsperioden 2011-2030 som tidligere nemt. Da er de 130 000 boliger som det er beregnet plass til innenfor dagens byggsone pluss de 20 000 boliger som er tilleggsreserve nok til å dekke etterspørselen i alle fall frem til 2030.

7.0 SPØRREUNDERSØKELSE

Her vil jeg analysere alle svarene som jeg har fått fra eiendomsmeglerne i Oslo. Jeg har valgt ut eiendomsmeglere fra hele Oslo slik at man får et bredt utvalg. Innledningsvis laget jeg en kort presentasjon av studie jeg tar og en kort presentasjon av oppgaven. Jeg forklarer også at de som svarer er anonyme. Til slutt takker jeg for at de svarte. I alt er det 14 spørsmål som jeg formulerte og sendte til eiendomsmeglerne (Berg, 2012). Svarene som kom tilbake fra 101 meglere er analysert i et skjema der noen av dataene er representert med histogram som måler svarprosent (Appendiks C).

7.1 Funn undersøkelse

Spørsmål 1: Kjønn?

Dette spørsmålet vurderte jeg om jeg skulle ta med eller ikke, men jeg ville se hvor mange kvinner og menn som svarte på spørsmålene. Ut fra de 101 svarene som jeg fikk var 32 prosent kvinner og 68 prosent menn. Som sagt er det mest menn som har svart i denne undersøkelsen.

Spørsmål 2: Alder?

Jeg vurderte også om jeg skulle ta med dette spørsmålet og dette var kun for å se hvilken aldersgruppe av meglere som svarte mest og minst på min undersøkelse. Ut fra de som svarte er hele 50 prosent av svarene fra eiendomsmeglere mellom 25 og 29 år. Fra aldersgruppen 30 til 34 år har jeg fått 20 prosent av svarene fra, og fra gruppen 35 til 39 år har jeg fått 10 prosent av svarene fra. De i aldersgruppen 39-45 år har jeg fått 15 prosent av svarene fra, og til slutt de over 45 år har 5 prosent svart.

Spørsmål 3: Hva mener du er det beste finanspolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet?

Med spørsmålet ønsket jeg å se om det er noen felles mening blant eiendomsmeglere om det beste finanspolitiske virkemiddel. Med finanspolitiske virkemiddel mener jeg tiltak som er

bestemt av stortinget, og som skal gjelde for boligmarkedet og hjelpe ungdom til lettere tilgang til boligmarkedet. Stortinget bestemmer alt som har å gjøre med finanspolitiske virkemidler som kan hjelpe mennesker til lettere tilgang til boligmarkedet.

På dette spørsmålet var det mulig å velge flere svar alternativer, og derfor blir svarprosenten mer enn 100 prosent. Svarene må sees i sammenheng og at alle som svarte mener at flere virkemidler er bra for å få ungdom inn på boligmarkedet.

Av de spurte er det 52 prosent som mener at start lån er det beste finanspolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet, og 49 prosent mener at reduksjon av egenkapital også er et godt finanspolitiske virkemiddel for ungdom og boligmarkedet. Hele 38 prosent av de spurte mener at BSU er et virkemiddel, og 16 mener reduksjon av dokumentavgift er et annet virkemiddel. Til slutt mener 11 prosent har også svart at økt skattefradrag på lån er et mindre bra finanspolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet enn de andre. Hvis man skulle få det til måtte hele skattesystemet endres.

Spørsmål 4. Hva mener du er det beste pengepolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet?

Med dette spørsmålet ville jeg få frem om det er noen felles mening blant eiendomsmeglere om det beste pengepolitiske virkemiddel. Med pengepolitiske virkemiddel mener jeg hvilke tiltak som er bestemt fra Norges Bank, og kan gjøre det lettere for ungdom å komme inn på boligmarkedet.

På dette spørsmålet også er det flere svaralternativer som forrige spørsmål, og derfor gjelder det samme at det kan bli over 100 prosent totalt.

Her har 63 prosent av eiendomsmeglerne svart at å holde inflasjonen lav er det beste pengepolitiske virkemiddel man har for å få ungdommen inn i boligmarkedet. Hele 30 prosent av de spurte mener at en rentenedsettelse er et godt virkemiddel, mens 10 prosent mener en renteøkning er et bra virkemiddel. Det er interessant at noen ønsker å øke renten, og dette kan ha sammenheng med at renten har vært lav og at mange mener at det er med på å øke boligprisene. Folk har mer å rutte med og da blir betalingsvilligheten og betalingsevnen større ved lav rente. Ved å sette opp renten kan man unngå at man får heftige budrunder der man presser prisene i været. Ved å sette ned renten kan man åpne for de som sliter mer å komme inn i markedet.

Spørsmål 5: Mener du at tilbudet i dag er tilfredsstillende til å dekke etterspørselen i Oslo?

Hvis boligbyggingen ikke er tilstrekkelig vil man ikke kunne dekke boliggetterspørselen og prisene vil stige som følge av mindre boligtilbud. Hvis tilbud går ned vil folks betalingsvillighet for de få boligene være høyere enn hvis tilbud er lik etterspørsel. I kapittel om tilbud og etterspørsel har jeg skrevet om dette. Med dette spørsmålet vil jeg sjekke hva Oslos eiendomsmeglere mener om saken.

Ut fra svarene jeg mottok sier hele 86 prosent at tilbudet ikke er tilfredsstillende til å dekke etterspørselen, mens 14 prosent sier at tilbudet er tilstrekkelig. Det betyr at 86 prosent mener at det ikke bygges nok boliger i Oslo til å dekke etterspørselen, mens 14 prosent mener at det bygges nok boliger for å dekke etterspørselen.

Spørsmål 6: Mener du at prisene i markedet er normale eller kunstig høye?

Med dette spørsmålet vil jeg sjekke om eiendomsmeglerne har noen felles oppfatning om dette. Hvis prisene er normale tilsier dette at det boligen er kjøpt for er det eiendommen er verdt, mens hvis det boligen er kjøpt for er kunstig høy kan det se ut til at prisen de har betalt er alt for høy i forhold til verdien. Dette er et viktig aspekt i forhold til en boligboble der markedet faller og boligprisene synker. Man kan i verste fall tape noe av sin egenkapital.

I min undersøkelse mener 63 prosent at boligprisene er normale, mens 37 prosent mener at de er kunstige. Det er overraskende mange som mener at boligprisene er normale. Hvis tilbud har dekket etterspørsel ville man ikke fått slike høye boligpriser. Det ville vært færre bud på boligene som var til salgs. Men å oppnå en likevektspris, det vil si der tilbud er lik etterspørsel i et marked er vanskelig. Jeg vil si at hvis at jo mer en nærmer seg en likevektspris vil man ha normale priser i et marked. Jo større avstand mellom en likevektspris og markedspris jo mer kunstig vil prisen være.

Spørsmål 7: Hva mener du må gjøres for å lette trykket i markedet i Oslo?

Boligmarkedet i Oslo er under press og det merkes i boligprisene. Ungdom sliter med å komme seg inn i boligmarkedet og jeg vil se om det er spesielle tiltak som eiendomsmeglerne tror kan lette trykket.

På dette spørsmålet la jeg inn flere svaralternativer og derfor kan det bli over 100 prosent totalt. Av de som svarte sier 54 prosent at kortere behandlingstid på søknader kan lette trykket

i markedet i Oslo, mens 38 prosent sier at høyhus er en løsning. Å frigjøre næringsarealer for å bygge leiligheter mener 35 prosent av de spurte er et tiltak. Hele 22 prosent sier at å rive gamle bygg å bygge smartere er et annet tiltak. Det er 29 prosent som svarer andre ting og dette omfatter å bygge i marka, flytte marka grensen, bygge utover marka områdene rundt Oslo, mindre byggekostnader, bygge mer, bygge rimelige boliger med aldersbegrensning og faste priser i regi av kommunen, senke byggekravene, lage ungdomsboliger, ikke være strenge på at det må være store leiligheter i Oslo sentrum, logistikk, bygge flere små leiligheter til unge, mer studenthybler, bedre infrastruktur slik at det blir bedre i utkantstrøk i Oslo, førstegangskjøpere er for kravstore, renteøkning vil flate ut prisene og kjøpe utenfor by kjernen.

Spørsmål 8: Hva tror du boligprognosene for Oslo blir de neste 5 år?

Her tenker jeg først og fremst på boligprisene og eiendomsmeglernes oppfatning om oppgang eller nedgang i boligmarkedsprisene ut fra de som har svart.

Dette spørsmålet viser at 95 prosent av eiendomsmeglerne mener at det vil være en oppgang i eiendomsprisene de neste 5 årene, og kun 5 prosent av dem mener det vil bli en nedgang i boligprisene.

Spørsmål 9: Hvor mange prosent endring?

Eiendomsmarkedet kan få både en oppgang og en nedgang i markedsprisene. Her ønsker jeg eiendomsmeglernes oppfatning av hvor stor nedgangen eller oppgangen i prosent er ut fra de som har svart.

De som har svart sier det er alt fra -5 prosent nedgang til 40 prosent oppgang i 5 års perioden. Det er veldig forskjellige svar og ikke noen likheter i hvor mye økning eller eventuelt nedgang i markedet. Boligprisene svinger etter markedet så det er vanskelig å vite om det blir oppgang eller nedgang. Noen har svart usikker eller at markedet i Norge befinner seg i sin egen boble mens andre land går ned. Det er usikkert hvor lenge det vil vare.

Spørsmål 10: Hvilken type bolig omsetter dere mest av?

Det er flere forskjellige typer boliger og det gjelder også leiligheter. Jeg vil se hvilke typer leiligheter det omsettes mest av ut fra de som har svart.

Selveierleiligheter er de mest omsatte i følge i de som har svart i min undersøkelse der 61 prosent av leilighetene omsatt er selveier. Andelsleiligheter er omsatt med 56 prosent av de spurte, og bolig 16 prosent mens aksjeleiligheter utgjør kun 6 prosent av omsetningen.

Spørsmål 11: Hvilken aldersgruppe representerer førstegangskjøperne mest?

Vi vet at boligprisene i Oslo samt alle byer i Norge har økt de siste årene og det hevdes at det er ikke vanskeligere å komme seg inn i boligmarkedet men boligkjøperen blir bare eldre. Er det noe hold i dette? Jeg vil undersøke om hvilken aldersgruppe blant de eiendomsmeidlerne som har svart som er den representative aldersgruppe på førstegangskjøperen.

Dette spørsmålet har mulighet for flere alternativer ettersom jeg har valgt at eiendomsmeidlerne kan svare med flere alternativer. Førstegangskjøperen kan strekke seg over 2 aldersklasser og derfor utgjør det mer enn 100 prosent.

Det er 70 prosent av de spurte som mener at førstegangskjøperne representeres av gruppen 25 til 29 år, mens 43 prosent mener at det også omfatter gruppen 18 til 24 år. Kun 4 prosent av de spurte mener at førstegangskjøperen også omfatter aldersklassen 30 til 34 år, mens kun 1 prosent mener at det også omfatter aldersgruppen 35-39 år.

Spørsmål 12: Er beliggenhet viktig for boligkjøperne?

Innen for eiendom er det de tre B' ene som presser prisen oppover. De tre B' ene betyr beliggenhet, beliggenhet og beliggenhet. Det betyr at å bo sentralt koster mer enn å bo mindre sentralt. Folk ønsker selvsagt å ha kortest mulig vei til jobb og andre tilbud, og med barn er det selvsagt vanskelig å få tiden til å rekke til.

På dette spørsmålet laget jeg en skala der den går fra uenig (1) til enig (5). Der man på skalaen har 5 fikk man en svarprosent på 60 at beliggenhet er viktig, mens 35 prosent svarte 4 på skalaen. Midt på skalaen det vil si 3 svarte kun 3 prosent, og 2 på skalaen svarte kun 2 prosent. Av de spurte ser man altså at beliggenhet er viktig for boligkjøperne.

Spørsmål 13: Hva mener du hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo?

Det har vært mye snakk i medier i 2011 og 2012 at ungdom sliter med å komme inn på boligmarkedet. Jeg ønsker å finne ut om det er noen felles oppfatning hva eiendomsmeidlerne tror hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo. Med hemmer mener jeg den motstand som gjør det vanskeligere for dem å kjøpe sin første bolig.

Her kunne eiendomsmeglerne svare fritt om hva som hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo. Den første av meglerne som svarte sier at egenkapitalkravet på 15 prosent og at boligene er for små hemmer tilgangen til boligmarkedet, samt inntektskravet ved siden av studier minsker muligheten til å spare. En annen av meglerne sier at kunstige høye boligpriser og at ikke alle har ressurssterke personer i ryggen. Andre mener for høyt prisnivå samt myndighetenes krav gjør det vanskelig å bygge billig. Det er også få små boliger ute til salgs noe som fører til høye salgspriser grunnet høy etterspørsel, noe som blir for dyrt for ungdommen. Andre igjen mener at ungdommen sparer for lite. En av meglerne sier mange ungdommer med kapitalhjelp fra foreldre, men ikke alle har denne muligheten, mens en annen mener at utleieprisene er for høye og at det derfor i mange tilfeller er gunstigere å eie enn å leie. Kausjonister og foreldre presser prisene opp og at rentene er for lave slik at mange investerer i bolig mener andre er problemet.

En eiendomsmegler sier at trenden er at unge i dag vil bo sentralt i Oslo og ikke øst for sinsen. Dermed blir prisnivået i de sentrale deler av Oslo hemmende. Det er ingen problem for unge i dag å få bolig i Oslo generelt. En eiendomsmegler sier at renten er høy og i tillegg til studielån og egenkapital hemmer dette ungdom å komme inn i boligmarkedet. For lite egenkapital og for høye priser har gjort at mange unge må låne mer av foreldrene sine eller på andre måter sier en eiendomsmegler. En annen sier at det er for høye priser og det er fullt mulig å få billigere boliger få minutter unna byen. For lite tilbud av små leiligheter er et punkt som sees går igjen i kommentarene. Det sies også at det er dårlig politikk av Finanstilsynet. Et annet problem som tas opp er at investorer kjøper opp små leiligheter for å leie ut. Stor etterspørsel og lavt tilbud samt pris er gjengangere som eiendomsmeglerne mener hemmer tilgang til boligmarkedet. En megler mener at svakereestilte får husbanklån, de som har mye penger har ikke problemer med å komme seg inn i boligmarkedet. Det er de som velger å ta lang utdanning og som ikke har foreldre som kan hjelpe som det blir for mye for med 15 prosent egenkapital. En annen igjen mener at lånegiverne er for løsslupne med å låne ut penger og at både privat og offentlig gir økt kjøpekraft derav høyere boligpriser. En megler mener at mange er bortskjemte og skal bo sentralt. Det er mangel på studenthybler og det er ikke menneskerett å eie egen bolig som student. Mange studentboliger står tomme i Lillestrøm fordi det ikke er kult nok der sier samme megler. Det at det ikke bygges nok for å svare etterspørselen er det mange som sier. En annen igjen sier at nesten alle må be foreldre om hjelp. De fleste sparer opp for liten egenkapital sier en annen megler. Det er pris som er

problemet samt et ”jålete” krav til standard og beliggenhet på førstegangsbolig. De av ungdommen som kan få hjelp av familien med egenkapital hemmer dem som ikke kan få det.

Et av de beste svarene jeg fikk fra en eiendomsmegler

"Lave renter i Europa som fremgår til lave renter i Norge. Velstående mennesker tar opp mer lån og sluker boliger til høyere priser. Uttalelser fra europeiske ledere samt Ben Bernanke om at renten vil holde seg lav i uoverskuelig fremtid gjør at spekulasjon om lån og renteheving er minimert. Materialistisk samfunn som fører til økt flytting til sentrum. Det er et umulig dilemma. Heves renten kan ikke norske selskaper eksportere. Senkes den vil det bare komme flere bolighaier. Høyere EK krav fører bare til høyere budrunder i mindre leiligheter. OBOS er den eneste løsningen der mennesker kun kan eie en leilighet:)"

Spørsmål 14: Hva mener du eventuelt fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo?

Dette spørsmålet skal gi svar på hva som fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo. Med fremmer mener jeg hva som kan gjøre det lettere for ungdommen å komme inn på boligmarkedet.

På dette spørsmålet var det fritt frem for eiendomsmevlene å si sin mening. Dette er et utdrag av de kommentarene de hadde. En av dem sier ”det er ingen ting som fremmer dagens ungdom. Regjeringen og finansforbundet har gjort det for vanskelig for førstegangskjøpere med sine krav”. Andre eiendomsmevlere sier at de som har venner de kan kjøpe sammen med samt foreldre i ryggen fremmer deres tilgang til boligmarkedet. Mange nevner at start lån mens noen mener at å bo på små arealer fremmer deres tilgang til boligmarkedet. Det foreslås også diversifisert marked og priser, det vil si at man satser på nye produkter og nye markeder. Andre foreslår BSU men at beløpene her må økes, at verdistigning fremmer ungdommens tilgang til markedet. Men også at foreldre kan bidra med egenkapital og tilleggssikkerhet. Et annet godt forslag er at førstegangskjøpere har bedre sjanse i områder i Oslo hvor det ikke er så dyrt utenfor byen. Lave renter mener andre kan bidra til å fremme tilgang til boligmarkedet sammen med andre virkemidler. En av de spurte mener at det er lite som fremmer mens en annen mener at ungdommen trenger rike foreldre. Ytterligere boligbygging samt lavere krav til egenkapital, og det må bygges flere boliger i sentrale deler av Oslo. Mange av mevlene mener visst at man trenger snille rike foreldre. De sier at mange leiligheter ute for salg kan hemme ekstreme salgspriser. Studier og jobb mener en av mevlene fremmer tilgangen. En

annen igjen mener at man kan ha en klausul om at start lån fra husbanken gis til de som er mellom 20 til 30 år og som vil bo i sentrale deler av Oslo. Kunne vært egne regler for førstegangs og andregangskjøpere sier en av meglerne. Økt tilbud og lavere krav til egenkapital er også foreslått. Det sies også at det må bli enklere å få start lån samt at det ikke er en menneskerett å bo i sentrum og at det må fokuseres på å bygge mer utenfor byen, mens en annen sier at kollektivtilbudet ikke fungerer for dem utenfor byen hvor det er rimeligere. En annen sier at man skal ikke leve like fett når man er 20 år som man er 40 år. En annen av de spurte mener at generelle lønnsøkninger er svaret mens andre mener at man må være litt mer fleksibel med hensyn til beliggenhet. Andre forslag er billigere boliger og enklere krav til standard.

Et av de bedre forslagene er at Finanstilsynet endrer retningslinjen sin noe slik at banken legger mer vekt på betalingsevne (inntekt) og betalingsvilje (historikk), kontra kun slavisk på EK- kravet på 15 prosent. Eiendomsmegleren sier også at tilbudet må øke og at politikerne må legge til rette for boligbygging, og ikke regulere markedet som for eksempel i Oslo. Det bygges for lite små leiligheter og for mange familieleiligheter i nye prosjekter kontra etterspørsel.

8.0 RESULTATER

Nordmenn har fått mer å bruke på konsum de siste årene på grunn av lave renter og god konjunkturutvikling. Når det gjelder renter betaler alle grupper nå mindre i renter enn de gjorde på begynnelsen av 90-tallet. Derfor har det ikke blitt noe vanskeligere når det kommer til renter nå enn tidligere, da det tidligere gikk med mye mer av lønnen til renter. Det er også sammenheng mellom realrente og realboligpriser, da den lave renten kanskje har bidratt til å trekke boligprisene opp. Renten har holdt seg lav grunnet billige importvarer fra Kina og billig arbeidskraft fra andre land.

Reallønnen har stort sett hatt en jevn økning siden 2002 og bidrag fra lønn har vært den komponenten som har bidratt mest til økning av disponibel inntekt. Etter hvert som disponibel inntekt øker vil betalingsviljen øke da økning i kjøpekraft. Hvis man ser på inntekt etter skatt per forbruksenhet er det husholdninger med par med små barn og par uten barn som har de største inntektene, mens unge enslige under 30 år og eldre over 67 år er de som har lavest inntekter. Enslige er derfor de som har størst renteutgifter i forhold til inntekt. Når man regner per forbruksenhet tenker man at jo flere vil man oppnå stordriftsfordeler. Vi har sett at hvis

husholdningens inntekt stiger vil også boligprisene stige med omtrent det samme.

Inntektsfordelingen er blitt mer lik grunnet utvikling i arbeidsmarkedene

Boligprisindeksen er tredoblet seg siden 1992 mens det er svakere stigning i byggekostnader, og mens boligprisindeksen har økt 330 prosent fra 1993-2011 har byggekostnadsindeksen økt med 90 %. Konsumprisindeksen som forteller noe om levevilkår har hatt minst stigning i perioden, og denne har økt med 40 prosent i perioden 1993-2011. Det er de tjenester boligen genererer som sier noe om konsumprisindeksen for boliger.

Grunnene til at vi har hatt økning i boligprisene er at vi har hatt en kraftig økning i etterspørsel, kraftig inntektsvekst, rentenivået har vært fallende, byggekostnader har økt og vi har hatt en befolkningsvekst rundt byene. Som sagt i teorikapittel bidrar høy etterspørsel på boliger og lavt tilbud at prisene presses, samt at prisene bestemmes ut fra markedspris det vil si det markedet er villig til å betale. Prisene bestemmes ut fra kjøpekraft, og kjøpekraften avgjør betalingsevne og betalingsvillighet. Noen mener også at foreldre som hjelper barna er med på å presse opp prisene. Nå er også arbeidsledigheten lav slik og det har mye å si for prisene, da høy arbeidsledighet fører til lavere priser. Tradisjonelt har utvikling i arbeidsmarkedet hatt mye å si for boligprisene. Ungdom har begrensede ressurser og med økt egenkapital og mange flere nå enn tidligere må ha hjelp fra familie. Det bygges for få små boliger som ungdommen har råd til å kjøpe og derfor presses prisene oppover. Utbyggerne har ikke lov til å bygge ett roms leiligheter grunnet restriksjoner bundet til bygging og størrelse på leiligheter. Men om mange små leiligheter er svaret er heller tvilsomt. Min undersøkelse viser at de fleste ungdommer har spart opp for lite egenkapital. Ifølge regjeringen har ikke antall sparere innen BSU økt selv om sparebeløp er økt, og bare 1 av 4 sparer i BSU i gruppen 17-33 år.

Et annet funn er at det ikke er så mange av de finanspolitiske virkemidlene som hjelper ungdom så fremt ungdommen er i arbeid, slik som de gjerne er når de kjøper bolig. Det interessante her er at meglerne sier at startlån er et av det beste virkemiddel for at ungdom skal komme lettere inn i boligmarkedet. Med BSU klarer ikke ungdommen å spare opp nok kapital selv om dette også er et godt virkemiddel, men her ønsker meglerne å øke beløpet man kan spare. Men noen mener at startlån er mot sin virkning da det kan føre til økte boligpriser. De pengepolitiske virkemidler som lav inflasjon mener eiendomsmeaglerne et viktig virkemiddel for å holde prisene nede. Vi har sett at lave renter på lang sikt kan føre til at prisene presses opp, og derfor er det noen som mener at renten nå er for lav.

Ut fra resultatene i min undersøkelse fant jeg også ut at ungdommen vil bo sentralt mens det finnes samme typer boliger 10 minutter unna sentrum med kollektiv transport, og at ungdommen er blitt for kresen og har høy krav til standard. Med utgangspunkt i konsumentteori er konsumenten nyttemaksimerende, hvorfor kjøper de ikke ungdommen billigere leiligheter rett utenfor sentrum? Utenfor sentrum vil de få mer for pengene. Så er virkelig ungdommen nyttemaksimerende og vil få mest ut av pengene sine. Noen andre mener at det er det kollektive tilbudet som ikke fungerer slik at ungdommen velger sentrale leiligheter. Jeg har funnet ut at borettslagsleiligheter er gunstig for unge med hensyn til fellesgjelden ifølge eiendomsmeidlerne. Antallet husholdninger i Oslo har økt mens antallet boliger har økt med det halve. Størst stigning har man hatt på blokkleiligheter som er de ungdommen har råd til å kjøpe. Selveier er ikke så mye dyrere enn borettslagleiligheter. Undersøkelser viser at hver fjerde må ha hjelp til å innfri egenkapitalkravet, og andelen som må ha hjelp av familie har økt. Dette stemmer med mine undersøkelser der meidlerne sier at mange mangler egenkapital.

Mange arbeidsplasser rundt Oslo og derfor flytter til hovedstaden for å jobbe. Derfor har Oslo stor befolkningsøkning, og denne økningen vil fortsette noen år til for så å avta noe. Det vil også være en vekst av eldre i Oslo i årene som kommer på omtrent 67 prosent i framskrivingsperioden 2011-2030, som også kan presse prisene på markedet. Aldersgruppen 25-49 år vil øke med 25 prosent i framskrivingsperioden i mellomalternativet. Det vil derfor være et stort behov for boliger i Oslo i årene som kommer. Kortsiktig er det ingen sterk sammenheng mellom boligbygging og befolkningsvekst, men langsiktig er det vanskelig å forestille seg en sterk befolkningsvekst uten tilsvarende høy boligbygging. Det er beregnet at det er nok til bygging av nok boliger innenfor dagens byggesone til en økning av Oslos befolkning de neste 20 åra. I Oslo kommune er det også en tungvint saksbehandling mener utbyggerne.

I min undersøkelse svarte 52 prosent av meidlerne mener at startlån er det beste finanspolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet, og 63 prosent mente at å holde inflasjonen lav var det beste pengepolitiske virkemiddel. Det var 86 prosent av meidlerne som mente at tilbudet ikke var tilstrekkelig for å dekke etterspørselen, og 63 prosent mente at boligprisene var normale. Undersøkelsen viste også at 54 prosent av meidlerne mente at kortere behandlingstid på byggesøknader kunne lette trykket i Oslo, og 95 prosent mente at det ville være en oppgang i boligmarkedet i Oslo de neste 5 årene. Det er forskjellige svar knyttet til

antall prosent oppgang i markedet noe som viser at det er vanskelig å se hvordan boligmarkedet utvikler seg. De svarte også at 61 prosent av boligene som omsettes mest er selveierleiligheter, og 70 prosent svarte at førstegangskjøperen representeres av aldersgruppen 25-29 år. Så er det 60 prosent av meglerne som sier at beliggenhet er viktig for boligkjøperne. Det er en ting som går igjen og det er høye priser, for små boliger, ungdommen vil bo sentralt, høye krav, låne egenkapital fra familie og at de sparer for lite samt at kollektivtilbud ikke fungerer.

9.0 KONKLUSJON

I denne masteroppgaven har jeg som mål å drøfte problemer som førstegangsetablerere møter i boligmarkedet i Oslo, samt det som forårsaker prisstigning på boliger. Jeg vil med denne oppgaven forsøke å finne ut hva som eventuelt kan gjøres for at ungdom lettere skal komme seg inn i boligmarkedet. Oppgaven vil prøve å gi svar på om det er spesielle hindringer som gjør det vanskelig for ungdom å komme seg inn på boligmarkedet, og hvilke faktorer kan gjøre det lettere for at ungdommen skal få tilgang til boligmarkedet. En kan formulere problemstillingen slik:

Hvilke faktorer hemmer og fremmer ungdommens tilgang til boligmarkedet, og hva forårsaker stigning i boligprisene?

Med hemmer mener man hvilke faktorer gjør det vanskeligere for førstegangsetablerere å komme inn i boligmarkedet, og med fremmer hva som kan gjøre det lettere for ungdom å komme inn i boligmarkedet.

Ut fra dette kan jeg formulere hypoteser for å svare på problemstillingen.

Hypotese 1: Det er blitt vanskeligere for ungdommen å komme inn i boligmarkedet.

Hypotese 2: Prisutviklingen på boliger har skjedd i takt med utvikling i reallønn.

For å svare på hva som hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet er det de høye boligprisene samt krav om høy egenkapital. Man trenger å bygge mer rimeligere boliger. Undersøkelsen viser at ungdom også er opptatt av beliggenhet, og ungdommen må også lette på sine krav til førstegangsbolig der de godtar å flytte litt mindre sentralt der de kan kjøpe billigere boliger. Det hemmer også tilgangen at ungdommen sparer for lite eller har for lave inntekter til å få skattefradrag på BSU, eller når de skal kjøpe bolig og har jobb har for høye

inntekter til å få startlån. Tidligere kunne man låne hele beløpet når man skulle kjøpe bolig så fremt man hadde inntekt nok til å forsvare lånene og bankene har nå blitt strengere. Det er klart at det er mange husholdninger som har høye lån og derfor ønsker Norges Bank å bremse låneaktiviteten. Men folk har hatt en reallønnsvekst de siste årene og bankene må se på folks betalingsevne istedenfor å henge seg opp i egenkapitalkravet. Man betaler langt mindre nå i renter enn tidligere men det er jo også klart at det må legges inn en buffer mot eventuelt renteheving. Min hypotese om at det er blitt vanskeligere for ungdommen å komme inn i boligmarkedet stemmer i forhold til tidligere da bankene ikke hadde noe krav til egenkapital, men da gikk også mer av lønnen til å betale renter. På 90 tallet var også prisene lavere slik at det var lettere å komme seg inn i boligmarkedet. Man må se ungdommens vanskelige tilgang til boligmarkedet i samsvar med at tilflyttingen og innvandringen de siste 10 årene har økt og presset i markedet har økt samt at det bygges for få boliger. Lang behandlingstid på søknader og at det bygges for få små boliger må også tas i betraktning da 2 av 3 i Oslo lever alene. Flere leier bolig nå enn tidligere i Oslo som sagt i innledningen og det peker også i retning at det er blitt vanskeligere.

Det som kan fremme ungdommens tilgang til boligmarkedet er at det blir lettere å få startlån, og at det bygges flere boliger sentralt i Oslo. Det som også fremmer er at ungdommen kan bosette seg i rimeligere boliger litt utenfor byen. Her kan de få større boliger for samme pris og eventuelt leie ut et rom. Det fremmer også ungdommens tilgang at de har foreldre som kan hjelpe dem inn i boligmarkedet og at rentene holdes lave. Men lave renter over lang tid kan føre til økt prisstigning på boliger. Men det er lite Norges bank kan gjøre når kronkursen er så sterk, samt lav arbeidsledighet og lav inflasjon. Da går Norges Bank nesten tom for virkemidler for å bremse stigningen i boligmarkedet. Boligpriser er ikke en del av inflasjonsmålet, og derfor kan ikke Norges Bank ikke eksplisitt bruke renten til å stagge boligprisveksten. Dette kunne selvsagt vært hensiktsmessig for stabilitet i økonomien Det som klart fremmer er at ungdommen starter sin sparing tidligere og at de eventuelt kjøper sammen med venner eller bor hjemme lengre. Andre meglere hevder at det ikke er vanskelig for ungdommen å komme inn i boligmarkedet, og at de bare etablerer seg litt senere enn tidligere.

Min andre hypotese er at prisutviklingen har skjedd i takt med reallønn, og det bevises av at realrente er et av forholdene som påvirker realboligprisene. Folk er forsiktigere hvis renten er høy eller at det er fare for at de mister jobben og venter til det er oppgangskonjunktur. Men

det er mange andre faktorer også som påvirker boligprisene som lav arbeidsledighet, renter, nybygging, boligskatte og beliggenhet.

Til slutt for videre forskning syns jeg det er interessant å forske videre på byggekostnader versus salgspris i nye prosjekter. Hvor mye tjener utbyggerne på leilighetene de bygger?

LITTERATURLISTE

- Aamo, V., Wig, K. & Pihl, C.H. (2012) 1 av 4 trenger hjelp til boligkjøpet. Dinepenger, 21.august.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.dinepenger.no/bruke/1-av-4-trenger-hjelp-til-boligkjoeper/20264080>> [Nedlastet 28.november.2012].
- Aamodt-Hansen, I. (2012) Får du ikke boliglån? Søk startlån! Dinepenger, 09.april.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.dinepenger.no/bruke/faar-du-ikke-boliglaan-soek-startlaan/10064812>> [Nedlastet 10.november.2012].
- Bache, G. (2010) Du har lånt ”gratis i ett år, Dinepenger, 23.juni.2010,[Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.dinepenger.no/bruke/du-har-laant-gratis-i-ett-aar/10009456>> [Nedlastet 27.november.2012].
- Befolkningsfremskriving for Oslo og Akershus (2011-2030), Utviklings-og-Kompetanseetaten, Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/utviklings-%20og%20kompetanseetaten%20%28UKE%29/Internett%20%28UKE%29/Dokumenter/Oslostatistikken/Befolkning/Befolkningsframskrivninger/Befolkningsframskrivning%202011-2030.pdf>> Nedlastet 12.otober.2012].
- Berg, R (2012) Spørreundersøkelse, Eiendomsmeglere, Google, [Internett]. Tilgjengelig fra: <<https://docs.google.com/spreadsheet/viewform?formkey=dERvY3VOc200b1FFY1RlZ2ttXy01MXc6MQ>> [Nedlastet 06.oktober 2012].
- Berge, M. (2011) Vil presse unge ut av boligmarkedet. Norsk rikskringkastning, Nrk, 28.september.2011, [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.nrk.no/nyheter/distrikt/rogaland/1.7812635>> [Nedlastet 16.oktober.2012].
- Bolig (2008) I hus og hytte. Oslo, Statistisk Sentralbyrå. [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/norge/bolig/>> [Nedlastet 29.november.2012].
- Boligprisstatistikk (2012) Eiendomsmeglerbransjens Boligprisstatistikk, september 2012, Eiendomsmeglertakernes forening, [Internett]. Tilgjengelig fra:<http://www.nef.no/nef/xp/pub/mx/filer/boligprisstatistikk/markedsrapporter/09-Finn-12-09sep_609399.pdf> [Nedlastet 14.november.2012].

Boligprisindeks (2012), 3.kvartal 2012, Boligprisene opp 0,6 prosent. [Internett], Oslo, Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/bpi/>> [Nedlastet 15.november.2012].

Bostøtte (2011), Husbanken, Oslo [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://www.husbanken.no/bostotte>> [Nedlastet 01.desember.2012]

Bottolfs, T.F. (2010) Hvordan er tilstanden til boligmarkedet i Oslo, befinner vi oss i en boligprisboble? – En empirisk analyse av Oslos boligmarked. [Internett], Masteroppgave, Handelshøgskolen i Bergen. Tilgjengelig fra:
<http://brage.bibsys.no/nhh/bitstream/URN:NBN:no-bibsys_brage_24205/1/Bottolfs%202010.pdf> [Nedlastet 01.oktober.2012]

Bryde, A. (2011) Regulering av boligmarkedet - Konsekvenser for investor og marked. [Internett]. Tilgjengelig fra:
<http://www.metamorfose.ntnu.no/Masteroppgaver/Masteroppgaver2011/Masteroppgave_AxelBryde_2011.pdf> [Nedlastet 11. november.2012].

BSU sparing (2012) Wikipedia [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://no.wikipedia.org/wiki/Bsu>> [Nedlastet 25.november.2012]

Burettslaglova (2003) Lov om burettslag av 06.juni.2003 nr 39. Lovdata. Tilgjengelig fra:
<http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-20030606-039.html&emne=lov*%20%2b%20om*%20%2b%20borettslag*&&> [Nedlastet 16.november.2012].

Cappelen, Å., Halvorsen, B., Halvorsen, T., Holmøy, E., Hægeland, T., Johannessen, R & Langørger, A. (2012) Økonomisk utsyn. Økonomiske analyser 1/2012 [Internett], Oslo, Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra:
<<http://www.ssb.no/emner/08/05/10/oa/201201/oa2012-1.pdf>> [Nedlastet 09.november.2012]

Claussen, C. A., Jonassen, M. & Langbraaten, N. (2007) Ordningen for pengepolitikken. Norges Bank i lys av litteraturen og internasjonal praksis, Penger og Kreditt, 3/07 s. 92-101.

Dalseg, E. (2011) Nå blir det vanskeligere å få lån. Dinside, 01. desember, 2011, [Internett].
Tilgjengelig fra: <<http://www.dinside.no/884107/naa-blir-det-enda-vanskeligere-aa-faa-laan>>
[Nedlastet 05. november.2012].

Dokumentavgift (2012) Wikipedia [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://no.wikipedia.org/wiki/Dokumentavgift>> Nedlastet [17. november.2012].

Economic surveys Norway (2012), Organization of Economic Cooperation and Development,
OECD. [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.oecd.org/eco/49654441.pdf>> [Nedlastet
30. november.2012].

Eierseksjonsloven (1997) Lov om eierseksjoner av 23. mai. 1997 nr 31. Lovdata. Tilgjengelig
fra: <http://www.lovdata.no/cgi-wift/wiftldles?doc=/app/gratis/www/docroot/all/nl-19970523-031.html&emne=eierseksjon*&&> [Nedlastet 16. november.2012].

Ekvivalensskalaer (s.a.) Oslo, Statistisk Sentralbyrå [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://www.ssb.no/inntekt/ekvi.html>> [Nedlastet 23. november.2012].

Falleth, E.I. & Tveit, S, I.M. (2012) Ingen arealkrise i Oslo, Det kan skapes urbane kvaliteter i
byen, Aftenposten, 14. november.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra:
<<http://www.aftenposten.no/meninger/Ingen-arealkrise-i-Oslo-7045560.html>> [Nedlastet
08. november.2012].

Gleinsvik, A., Klingenberg, S. & Becken, L-E. (2012) Virkninger av startlån. Rapport 2012 –
01. PROBA. Utarbeidet for husbanken. Tilgjengelig fra: <<http://samfunnsanalyse.no/wp-content/uploads/2012/03/Rapport-2012-01-Virkninger-av-startl%C3%A5n.pdf>> [Nedlastet
01. desember.2012].

Gjedrem, S. (2006) Finansiell Stabilitet nr 2: 2006, Oslo, Norges Bank. [Internett].
Tilgjengelig fra: <<http://www.norges-bank.no/upload/import/front/rapport/no/fs/2006-01/2006-01.pdf>> [Nedlastet 11. oktober.2012].

Høydahl, E. (2010) Befolkningsvekst rundt Oslo. Lanseringsseminar Samfunnsspeilet 5/6-
2010. Oslo, Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/ssp/utg/201005/02/>>
[Nedlastet 02. november.2012].

Isaksen, H. (2007) Hvilke attributter etterspør unge boligkjøpere i Kristiansand. [Internett], Masteroppgave, Høgskolen i Agder. Tilgjengelig fra:

<http://brage.bibsys.no/hia/bitstream/URN:NBN:no-bibsys_brage_2466/1/master_okad_2007_isaksen.pdf> [Nedlastet 01.oktober.2012]

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P, A. (2011) Forskningsmetode for Økonomisk-Administrative fag, 3 utg. Abstrakt Forlag.

Keynesianisme (s.a.) Wikipedia [Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://no.wikipedia.org/wiki/Keynesianisme>> [Nedlastet 24.september.2012].

Kjøpekraft (2011) Wikipedia [Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://no.wikipedia.org/wiki/Kj%C3%B8pekraft>> [Nedlastet 21.november.2012].

Konsumentteori (2012) Wikipedia [Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://no.wikipedia.org/wiki/Konsumentteori>> [Nedlastet 14. november].

Kreutzer, I. & Håkonsen, A. (2012) Egenkapitalkrav gir classeskille. Finansnæringens hovedorganisasjon, 29.oktober.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://www.fno.no/Fot/arkiv-nyheter/2012/10/egenkapitalkrav-gir-classeskille/>> [Nedlastet 01.november.2012].

Larsen, R, E. og Sommervoll, D.E. (2004): Hva bestemmer boligprisene? [Internett], Samfunnsspeilet 2, 2004, Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra:

<<http://www.ssb.no/ssp/utg/200402/02/>> [Nedlastet 12.oktober.2012]

Lekve, M. & Bache, G. (2012) Boligprisene opp 430 prosent på 20 år. Dinepenger,

19.mai.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://www.dinepenger.no/bruke/boligprisene-opp-430-prosent-paa-20-aar/10061653>> [Nedlastet 1.oktober.2012]

Lem, H, C. (2009) Økt prispress på leiligheter, Magma, 5/2009, [Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://www.magma.no/oekt-prispress-paa-leiligheter>> [Nedlastet 17.oktober.2012].

Lillegård, M (1994) Prisindekser for boligmarkedet. Rapporter 94/7. [Internett], Statistisk

sentralbyrå. Tilgjengelig fra < http://www.ssb.no/histstat/rapp/rapp_199407.pdf> [Nedlastet 29.september.2012].

Nilsen, N.H. (2011) Kun én av fire utnytter BSU. 07. september.2011. Studvest, [Internett]. Tilgjengelig fra: <<http://studvest.no/nyhet/kun-%C3%A9n-av-fire-utnytter-bsu>> [Nedlastet 20. oktober.2012].

NOS D 363 Norges offisielle statistikk (2006) Prisindekser for bygg og anlegg, bolig og eiendom. [Internett], Oslo-Kongsvinger, Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/emner/08/02/30/nos_bygganl/nos_d363/nos_d363.pdf> [Nedlastet 28.november.2012].

NOU, 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken. Kommunal og regionaldepartementet (2002) Norges offentlige utredninger [Internett], Oslo, Statens forvaltningstjeneste.

Tilgjengelig fra:

<<http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20022002/002/PDFA/NOU200220020002000DDDDP DFA.pdf>> [Nedlastet 06.oktober.2012]

NOU 2009: 10 Fordelingsutvalget. Norges offentlige utredninger, Finansdepartementet (2009) [Internett], Oslo, Finansdepartementet. Tilgjengelig fra:

<<http://www.regjeringen.no/pages/2185274/PDFS/NOU200920090010000DDDDPDFS.pdf>> [Nedlastet 29.november.2012]

NOU 2012: 11 Arbeidsdepartementet (2012) Grunnlagene for inntektsoppgjørene, Norges offentlige utredninger, Oslo, Det tekniske beregningsutvalget for inntektsoppgjørene, TBU.

[Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://www.regjeringen.no/pages/37874567/PDFS/NOU201220120011000DDDDPDFS.pdf>> [Nedlastet 12.november.2012].

Plan og bygningsetaten (2007) Bystyrevedtak, sak 113, 26.september.2007. [Internett].

Tilgjengelig fra: <<http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/article150181-7991.html>> [Nedlastet 20.oktober.2012].

Rosa, D, I. (2012) Boligbyggingen bremses opp hos byråden. Osloby, 08.november.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra:<<http://www.osloby.no/Boligbyggingen-bremser-opp-hos-byraden-7039967.html>> [Nedlastet 19.november.2012].

Sandberg, L. & Johannesen, R. (2004) *Konsumprisindeksen og boligpriser* [Internett], Oslo, Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/magasinet/analyse/art-2004-04-06-01.html>> [Nedlastet 03.oktober 2012]

Schjerva, R. (2012) BSU gir ikke mer sparing. [Internett], Oslo, Finansdepartementet.

Tilgjengelig fra:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/aktuelt/taler_artikler/taler_og_artikler_av_ovrig_politisk_lede/statssekretaer_schjerva/21012/bsu-gir-ikke-mer-sparing.html?id=672174> [Nedlastet 25.november.2012].

Sjøberg, J. (2012) Vil doble bygging av små leiligheter, Aftenposten, 15.11.2012. [Internett].

Tilgjengelig fra: <<http://www.aftenposten.no/bolig/Vil-doble-bygging-av-sma-leiligheter-7045314.html>> [Nedlastet 17.november.2012].

Sparre, R, M. (2012) Dette er Norges kvadrupel-vaksine mot boligkrakk. Dagens Næringsliv, 01.november.2012 [Internett] Tilgjengelig fra:

<<http://www.dn.no/privatokonomi/article2499311.ece>> [Nedlastet 01.desember.2012].

Statistisk Sentralbyrå (1992-2011) Boligprisindeks etter type og region. [Internett], Statbank.

Tilgjengelig fra: <http://statbank.ssb.no/statistikbanken/Default_FR.asp?PXSid=0&nvl=true&PLanguage=0&tilside=selecttable/hovedtabellHjem.asp&KortnavnWeb=bpi> [Nedlastet 02.oktober.2012]

Statistisk Sentralbyrå (2011) Økende befolkningsvekst noen år til, Oslo, 16.juni 2011.

Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/emner/02/03/folkfram/test.html>> [Nedlastet 01.november.2012].

Startlån (2012) Husbanken, Oslo, [Internett] Tilgjengelig fra:

<<http://www.husbanken.no/lan/soke-startlan/>> [Nedlastet 01.desember.2012].

Strøm, F., Lunde, H. & Mørk, L,E. (2008) Inntekt, lønn og forbruk, Flere tar del i inntektsveksten. [Internett], Oslo Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra:

<<http://www.ssb.no/ssp/utg/200805/07/>> [Nedlastet 05.oktober.2012]

Takle, M. (2012) Boligprisindeksen, dokumentasjon av metode. NOT 2012/10, Notat, [Internett], Oslo, Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra:

<http://www.ssb.no/emner/08/02/30/notat_201210/notat_201210.pdf> [Nedlastet 10.november.2012].

Tilskudd etablering (2011) Husbanken, Oslo, [Internett]. Tilgjengelig fra:

<<http://www.husbanken.no/tilskudd/tilskudd-tilskudd-til-enkeltpersoner/tilskudd-etablering-i-egen-bolig/>> [Nedlastet 25.november.2012].

Thomassen, A. (2009) Bygg og bolig. [Internett], Oslo, Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/bygg>> [Nedlastet 05.oktober.2012].

Utviklingen på boligmarkedet i Oslo (2012). Etter bystyrets nye leilighetsnorm i 2007, Bygg, 01.11.2012, [Internett]. Tilgjengelig fra: <http://www.bygg.no/asset/55566/1/55566_1.pdf> [Nedlastet 16.november.2012].

Utviklings og Kompetanseetaten (2004-2011) Igangsatte boliger i Oslo etter antall rom og boligtype. [Internett], Oslo, Oslo Kommune. Tilgjengelig fra: <[http://www.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/utviklings-%20og%20kompetanseetaten%20\(UKE\)/Internett%20\(UKE\)/Dokumenter/Oslostatistikken/Bolig%20og%20byggevirkosomhet/Bolig2011ny/07.02.Igangsatt%20boliger%20%202004-2011.htm](http://www.utviklings-og-kompetanseetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/utviklings-%20og%20kompetanseetaten%20(UKE)/Internett%20(UKE)/Dokumenter/Oslostatistikken/Bolig%20og%20byggevirkosomhet/Bolig2011ny/07.02.Igangsatt%20boliger%20%202004-2011.htm)> [Nedlastet 06.oktober 2012].

Wass, K. Å. (1992) Prisindeks for ny enebolig Rapporter 92/21.[Internett], Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/histstat/rapp/rapp_199221.pdf> [Nedlastet 02.november.2012].

APPENDIKS A - Mail sendt til eiendomsmeglerne

From: [Gmail](#)

Sent: Monday, October 01, 2012 1:54 AM

To: bos@eiendomsmegler1.no ; jb@eiendomsmegler1.no ; tl@eiendomsmegler1.no ;
jho@eiendomsmegler1.no

Subject: Fw: Hei skriver Masteroppgave om ungdom i Boligkøen i Oslo

Hei

Jeg studerer ved MBA - Master of Business Administration ved Universitetet i Nordland, og i den sammenheng skal jeg nå skrive en masteroppgave om ungdom i boligkøen i Oslo. Problemstillingen er at det er vanskelig for unge og komme inn på boligmarkedet i Oslo og jeg vil få svar på i denne masteroppgaven hva som hemmer og fremmer ungdoms tilgang til boligmarkedet i Oslo. Jeg håper at du kan ta deg litt tid å svare på disse spørsmålene. Alle svarene registeres i et skjema som er anonymt.

Via Eiendomsmegler1 internettsider har jeg funnet frem til deres mailadresser. Dette spørreskjemaet sendes kun til eiendomsmeglere.

Link nedenfor

Mvh

Remi Berg

Tusen takk for at du svarte :-)

<https://docs.google.com/spreadsheet/viewform?formkey=dERvY3VOc200b1FFY1RIZ2ttXy01MXc6MQ>

APPENDIKS B – Spørreskjema til eiendomsmeglerne

Hei Jeg studerer ved MBA - Master of Business Administration ved Universitetet i Nordland, og i den sammenheng skal jeg nå skrive en masteroppgave om ungdom i boligkøen i Oslo. Problemstillingen er at det er vanskelig for unge og komme inn på boligmarkedet i Oslo og jeg vil få svar på i denne masteroppgaven hva som hemmer og fremmer ungdoms tilgang til boligmarkedet i Oslo. Jeg håper at du kan ta deg litt tid å svare på disse spørsmålene. Tusen takk for at du svarte :-)

*Må fylles ut

Kjønn *

- Mann
- Kvinne

Alder *

- 25-29
- 30-34
- 35-39
- 39-45
- over 45

Hva mener du er det beste finanspolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet? *

- Startlån
- Reduksjon egenkapital ved kjøp av bolig
- BSU sparing
- Økt skattefradrag på lån
- Reduksjon av dokumentavgift

Hva mener du er det beste pengepolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet? *

- Rentereduksjon
- Renteøkning
- Holde inflasjonen lav

Mener du at tilbudet idag er tilfrestillende til å dekke etterspørselen i Oslo? *

- Ja
- Nei

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

Mener du at prisene i markedet er normale eller kunstig høye? *

- Normal
- Kunstig

Hva mener du må gjøres for å lette trykket i markedet i Oslo? *

- Kortere behandlingstid byggesøknader
- Høyhus
- Rive gamle bygg, bygge smartere
- Frigjøre næringsarealer for å bygge leiligheter
- Andre:

Hva tror du boligprognosene for Oslo blir de neste 5 år? *

- Oppgang
- Nedgang

Hvor mange prosent endring? *

Hvilke type bolig omsetter dere mest av? *

- Andelsleiligheter
- Aksjeleiligheter
- Selveierleiligheter
- Bolig

Hvilken aldersgruppe representerer førstegangskjøperne mest? *

- 18-24
- 25-29
- 30-34
- 35-39
- 39-45
- 45-

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

Hva mener du hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo *

Hva mener du fremmer ungdommens tilgang boligmarkedet i Oslo *

Er beliggenhet viktig for boligkjøperne? *

1 2 3 4 5

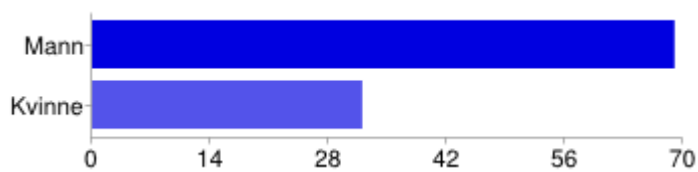
Uenig Enig

Send

APPENDIKS C – Svar fra eiendomsmeplerne

101 svar

Sammendrag



Kjønn	Antall	Prosent
Mann	69	68%
Kvinne	32	32%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Alder	Antall	Prosent
25-29	51	50%
30-34	20	20%
35-39	10	10%
39-45	15	15%
over 45	5	5%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Hva mener du er det beste finanspolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet?

Alternativ	Antall	Prosent
Startlån	53	52%
Reduksjon egenkapital ved kjøp av bolig	49	49%
BSU sparing	38	38%
Økt skattefradrag på lån	11	11%
Reduksjon av dokumentavgift	16	16%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

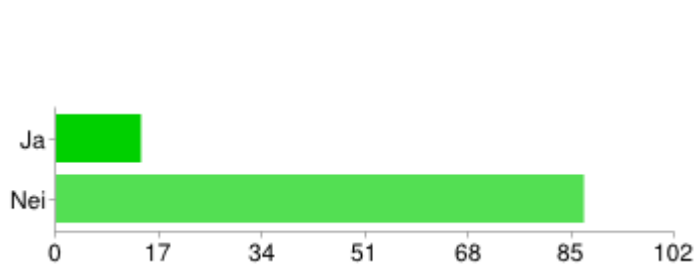
Hva mener du er det beste pengepolitiske virkemiddel for å få ungdom inn i boligmarkedet?

Alternativ	Antall	Prosent
Rentereduksjon	30	30%
Renteøkning	10	10%
Holde inflasjonen lav	64	63%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

Mener du at tilbudet idag er tilfrestillende til å dekke etterspørselen i Oslo?



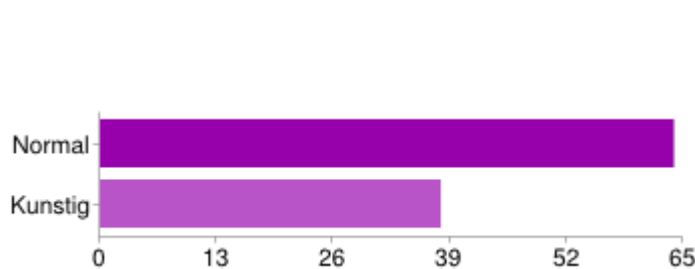
Alternativ	Antall	Prosent
------------	--------	---------

Ja	14	14%
----	----	-----

Nei	87	86%
-----	----	-----

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Mener du at prisene i markedet er normale eller kunstig høye?



Alternativ	Antall	Prosent
------------	--------	---------

Normal	64	63%
--------	----	-----

Kunstig	38	38%
---------	----	-----

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Hva mener du må gjøres for å lette trykket i markedet i Oslo?

Alternativ	Antall	Prosent
Kortere behandlingstid byggesøknader	55	54%
Høyhus	38	38%

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

Rive gamle bygg, bygge smartere	22	22%
Frigjøre næringsarealer for å bygge leiligheter	35	35%
Other	29	29%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Hva tror du boligprognosene for Oslo blir de neste 5 år

Alternativ	Antall	Prosent
Oppgang	96	95%
Nedgang	5	5%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Hvor mange prosent endring?

5-15, 5,20, 20-30, 25, 15, 6, 10, umulig å si, kan gå begge veier. Vi lever i en egen boble her i Norge hvor de aller fleste andre land har nedgang har vi oppgang, vanskelig å si hvor lenge det vil vare. 15-20, 10, 20...

Hvilke type bolig omsetter dere mest av?

Alternativ	Antall	Prosent
Andelsleiligheter	57	56%
Aksjeleiligheter	6	6%

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

Selveierleiligheter	0	61%
Bolig	16	16%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Hvilken aldersgruppe representerer førstegangskjøperne mest?

Aldersgruppe	Antall	Prosent
18-24	43	43%
25-29	71	70%
30-34	4	4%
35-39	1	1%
39-45	0	0%
45-	1	1%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Hva mener du hemmer ungdommens tilgang til boligmarkedet i Oslo

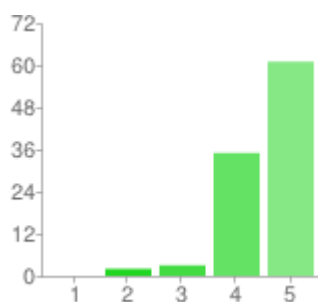
Egenkaptalskravet på 15%. For få små boliger. Inntektskravet ved siden av studielån som minsker muligheten for å kunne spare. Kunstig høye boligpriser og det er mange som ikke har er ressurssterk person i ryggen. Høye boligpriser Kravet om 15% egenkap. For høyt prisnivå. Prisene- Tilbudet av mindre leiligheter, samt at myndighetens krav, gjør det svært vanskelig å bygge rimlig. Krav til høy EK og høyt prisnivå Få boliger ute i forhold til

etterspørsel noe som ofte resulterer i salgspris mye høyere enn takst. Da blir det ofte for dyrt for ungdommen. Sparer for lite, bygges for lite. Lite tilbud og ...

Hva mener du fremmer ungdommens tilgang boligmarkedet i Oslo

Det er ingen ting som fremmer dagens ungdom. Regjeringen og finansforbundet har gjort det for vanskelig for førstegangskjøperne med sine krav. De ungdommene som har venner de kan kjøpe sammen med, samt de som har foreldre i ryggen. Startlån At de er villig til å bo på små arealer Diversifisert marked og priser-BSU, men her bør beløpene økes. Verdistigning. regner med det skal stå tilgang her også.? De med foreldre som kan bidra med egenkapital eller tilleggssikkerhet. Ungdommer og førstegangskjøpere har bedre sjans i de områdene i oslo som det ikk...

Er beliggenhet viktig for boligkjøperne?



Uenig

Enig

Grad Alternativ Antall Prosent

1 - Uenig 0 0%

2 2 2%

3 3 3%

4 35 35%

5 - Enig 61 60%

Det er mulig å velge mer enn én avmerkingsboks. Den totale prosenten kan derfor bli mer enn 100 %.

Antall svar per dag

Masteroppgave – MOPP Høsten 2012
Handelshøgskolen i Bodø - HHB

