

Tilbudet av leide boliger

LARS GULBRANDSEN
VIGGO NORDVIK

Norsk institutt for forskning om
oppvekst, velferd og aldring
NOVA Skriftserie 6/2007

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA) ble opprettet i 1996 og er et statlig forvaltningsorgan med særskilte fullmakter. Instituttet er administrativt underlagt Kunnskapsdepartementet (KD).

Instituttet har som formål å drive forskning og utviklingsarbeid som kan bidra til økt kunnskap om sosiale forhold og endringsprosesser. Instituttet skal fokusere på problemstillinger om livsløp, levekår og livskvalitet, samt velferdssamfunnets tiltak og tjenester.

Instituttet har et særlig ansvar for å

- utføre forskning om sosiale problemer, offentlige tjenester og overføringsordninger
- ivareta og videreutvikle forskning om familie, barn og unge og deres oppvekstvilkår
- ivareta og videreutvikle forskning, forsøks- og utviklingsarbeid med særlig vekt på utsatte grupper og barnevernets temaer, målgrupper og organisering
- ivareta og videreutvikle gerontologisk forskning og forsøksvirksomhet, herunder også gerontologien som tverrfaglig vitenskap

Instituttet skal sammenholde innsikt fra ulike fagområder for å belyse problemene i et helhetlig og tverrfaglig perspektiv.

© Norsk institutt for forskning om oppvekst,
velferd og aldring (NOVA) 2007
NOVA – Norwegian Social Research

ISSN 0808-9183

Desktop: Torhild Sager
Trykk: Allkopi

Henvendelser vedrørende publikasjoner kan rettes til:

Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring
Munthesgt. 29 · Postboks 3223 Elisenberg · 0208 Oslo

Telefon: 22 54 12 00

Telefaks: 22 54 12 01

Nettadresse: <http://www.nova.no>

Forord

Høsten 2003 inngikk NOVA, Byggforsk og Husbanken en samarbeidsavtale om samfunnsvitenskapelig boligforskning. Ett av de avtalte prosjekter innenfor temaområdet «Statens og Husbankens rolle i en markedsstyrt boligsektor» var et prosjektet «Tilbudet av leide boliger – fleksibelt eller flyktig?». Endelig tilsagn om prosjektet ble gitt i november 2005.

Forslaget om å gjennomføre prosjektet hadde sin bakgrunn i et forprosjekt som Viggo Nordvik ved Byggforsk og Lars Gulbrandsen ved NOVA gjennomførte i 2001. Prosjektet ble opprinnelig planlagt som et felles prosjekt med deltakelse av forskere både fra Byggforsk og NOVA, men flyttet til NOVA i forbindelse med at Viggo Nordvik skiftet arbeidssted. Både i forberedelse til og i det videre arbeid med prosjektet har vi presentert paper ved ENHR-konferanser i Cambridge i 2004 og i Ljubljana i 2006 (se litteraturlisten). Det er også utarbeidet en kunnskapsoversikt i forkant av prosjektet som ble presentert i en samlingsrapport i desember 2006.

Det har tatt noe lengre tid enn planlagt og ønskelig å slutføre prosjektet. Dels skyldes det at vi høsten 2006 måtte legge dette prosjektet til side for å kunne bistå Kommunal- og regionaldepartementet med å utrede spørsmål omkring bostøtteordningen. Denne utsettelsen gjorde det senere vanskelig å få innpasset slutføringen i våre øvrige arbeidsoppgaver.

Vi vil benytte anledningen til å takke vår kollega Hans-Christian Sandlie som har deltatt i tilretteleggelsen av folketellingsdataene for analyse. Vi vil også takke kollega Åsmund Langsether for gode faglige innspill under veis, ikke minst som følge av den forskning han har gjennomført om leiemarkedet.

NOVA, november 2007

Lars Gulbrandsen

Viggo Nordvik

Innhold:

SAMMENDRAG	7
1 INNLEDNING	11
2 DATA OG METODER FOR Å BELYSE UMLEIEMARKEDET OG UMLEIESEKTOREN	18
3 LEIEMARKEDET BESKREVET GJENNOM DATA PÅ KOMMUNENIVÅ	21
3.1 En oversikt.....	21
3.2 Leie av eneboliger.....	24
3.3 Leie av sokkelboliger	32
3.4 Privatpersoners utleie - ekstraboliger	39
3.5 Oppsummerende kommentarer.....	44
4 LEIEMARKEDE OG LEIESEKTOR BELYST GJENNOM DATA OM LEIEBOERE	45
4.1 Marked og sektor	45
4.2 Er det ulike typer boliger som tilbys på de ulike typer markeder?	52
4.3 Sokkelboliger på utleiemarkedet.....	55
4.4 Det flyktige leiemarkedet.....	57
5 UMLEIE AV EKSTRABOLIGER	62
6 MARKEDSSEGMENTER OG LEIETAKERE	66
6.1 Innledende oversikt	66
6.2 Utestengingsmekanismer på tilbudssiden.....	69
6.3 Stabilitet og hensiktsmessige leietakere.....	70
7 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	74
LITTERATUR	77

Sammendrag

I denne rapporten studeres tilbudet av leieboliger i Norge. Norge karakteriseres ofte som et eierland med en av de største boligeierandeler i Europa. Nettopp det å avskaffe kommersiell boligutleie har vært en viktig bestanddel av norsk boligpolitikk. Boligleie har imidlertid ikke forsvunnet. Til enhver tid bor omtrent 20 prosent av husholdningene til leie. Det er et kjennetegn ved dagens norske boligsektor at nesten alle (mellom 90 og 95 prosent) før eller senere i livsløpet blir eier, men samtidig vil nesten alle i kortere eller lengre tid ha vært leieboer.

En vellykket eierboligpolitikk fjerner ikke behovet for å leie bolig, og heller ikke behovet blant eiere for å kunne leie ut sin bolig fra tid til annen. På det norske leiemarkedet møtes derfor potensielle leieboere med relativt kort tidsperspektiv for sin etterspørsel og potensielle utleiere i form av boligeiere som for en begrenset tidsperiode skal være fraværende fra sin bolig, og som vil avvente en senere beslutning om salg eller som gjennom arv eller annen måte har blitt eier av en ekstra bolig. I motsetning til et tradisjonelt utleiemarked med relativt få utleiere (gårdiere) og relativt mange leieboere, får vi et marked der det både er et stort antall utleiere og et stort antall leieboere. Samtidig er dette for de fleste en forbigående erfaring. Fraværet av en større profesjonell og kommersiell utleiesektor gjør at det blir sektoren som rommer de individuelle boligeiere, som også vil stå for boligforsyningen på utleiemarkedet.

I motsetning til profesjonelle, kommersielle utleiere har de viktigste institusjonelle og profesjonelle utleiere i Norge andre formål med sin virksomhet enn økonomisk profitt. I den forbindelse er student-samskipnadene en viktig aktør, men den største enkeltaktør på utleiesiden er kommunesektoren. En viktig oppgave for kommunene er nettopp å tilby bolig til sosialt og økonomisk vanskeligstilte. Gjennom satsingen på omsorgsboliger har det for eksempel blitt et økt utleietilbud ikke minst for eldre. Sammenlikner vi de som leier av kommunen, med de som leier av privatpersoner, har de kommunale leieboerne langt større bostabilitet enn de private leieboerne. Dette skyldes nok

dels omsorgsboliger der en viktig målsetning nettopp er å skape botrygghet. Men samtidig kan det nok også skyldes en seleksjon i form av innelåsing av mennesker med så lav inntekt at de ikke makter å ta skrittet over i eid bolig.

Det ideelle datasett om utleietilbudet ville være en database som inneholdt alle boliger som ble tilbudt til leie. Slike data finnes ikke. I vår elektroniske tidsalder er det teoretisk mulig å samle og systematisere alle annonserte leiligheter, noe også a/s Opinion gjør i Oslo på oppdrag fra det kommunale forvaltningsselskapet Boligbygg. Men da utelater man de boliger som formidles gjennom sosiale nettverk og uformelle kontakter. Mellom hvert fjerde og hvert femte utleieforhold inngår mellom personer som enten er venner eller i familie med hverandre.

I mangelen på ideelle data har vi i denne rapporten falt ned på to datakilder. Vi beskriver for det første utleietilbudet gjennom data fra folke- og boligtellingsdata i 2001. Disse dataene forteller oss for eksempel at ni prosent av alle norske boliger på dette tidspunkt bestod av en leid boligenhet i en enebolig. Omtrent halvparten av disse er en såkalt sokkelbolig, dvs. en bolig som utgjør en selvstendig utleieenhet innenfor en bygning som normalt vil bli klassifisert som en enebolig. Det norske utleietilbudet er dominert av boliger i småhus, og avspeiler på denne måten strukturen i den norske boligmassen. Den andre datakilden vi benytter er opplysninger om de som leier bolig fra levekårsundersøkelsen i 2004. Til forskjell fra folketellingsdata kan vi her knytte sammen opplysninger om leieboere og boliger på husholds- eller bolignivå. Problemet med denne datakilden er at det begrensede antall observasjoner legger store begrensninger på hva slags analyser vi kan foreta. En inndeling vi gjør er å skille mellom hele massen av utleieboliger som vi har kalt utleiesektoren, og de boliger som nylig er blitt leid ut, og som kan tjene som en empirisk representasjon av utleiemarkedet. Skillet blir trukket fordi det er forskjeller mellom alle boliger som på et bestemt tidspunkt er leid ut, og alle boliger som på et bestemt tidspunkt blir leid ut. Gjennom levekårsundersøkelsen kan vi også skille ut en undergruppe av faktiske og potensielle utleiere, nemlig de som eier en ekstra bolig i tillegg til sin ordinære bolig.

Analysene av folketellingsdata viser at det er stor forskjell mellom leiemarkedene i norske kommuner. Forskjellen går ikke først og fremst

på på leiesektorens andel av den samlede boligmasse, men at det er stor variasjon mellom kommuner når det gjelder sammensetningen av ulike typer leieforhold.

De boliger som til enhver tid er leid ut, skiller seg i betydelig grad fra hva som er en gjengs bolig i Norge. Som nevnt foran er dette i mindre grad et uttrykk for ulike hustyper enn at de leide boliger er langt mindre enn de boliger som bebos av eier. Det store innslag av sokkelboliger er med på å forklare denne forskjellen. Den største likheten mellom segmenter av leiemarkedet og den samlede boligmasse finner vi i de leieforhold der utleieren og leieboeren enten er venner eller i slekt med hverandre. I slike tilfelle er også vanligvis leien lavere enn i andre leieforhold. En privat utleier forventes å ønske å finne en leieboer som betaler en høy leie, bruker boligen på en så skånsom måte at bruken ikke forringer boligens verdi og som også viser sosialt akseptabel atferd overfor naboer og derfor ikke setter eier i diskreditt, særlig hvis eier tenker å flytte tilbake til leiligheten. Utleieren ønsker også å finne en person som er villig til å leie akkurat så lenge som eier har behov for å leie ut, eller som er fleksibel i forhold mulige usikre fremtidsplaner hos eier. I praksis vil en utleier måtte renonsere på ett eller flere av disse kravene. Den innbyrdes vektlegging av disse kravene er for eksempel med på å bestemme hvilken leiepris som blir avtalt. En utleier som legger stor vekt på å holde boligen i god stand, og kanskje også på å opprettholde sitt sosiale renommé i nærområdet, vil lete etter en leieboer som oppfyller akkurat disse kravene, og dette er sjelden den samme som er villig til å betale høyest pris. Å finne en leieboer som er fleksibel i henhold til når et leieforhold skal opphøre, er også en egenskap som kan «betales» med et lavere leiekraft. Slike egenskaper er lettest å finne dersom det allerede eksisterer sosiale bånd mellom utleier og leietaker i form av slektskap eller vennskap.

Ut fra nåværende bruk representerer såkalte ekstraboliger et tilskudd til det samlede utleietilbud på ca. 80 000 boliger. Omtrent halvparten av disse er leid ut på varig basis.

1 Innledning

I de fleste land skjer boligforsyningen via to typer delmarkeder, et eierboligmarked og et leieboligmarked. Den siste formen er vanligvis splittet i et privat utleiemarked og et offentlig eid eller kontrollert marked som i engelsk språk ofte betegnes ved hjelp av termen «social housing» (Whitehead and Scanlon 2007). Innslaget av de to hovedformene for boligforsyning varierer fra land til land, men i de fleste land utgjør begge former betydelige andeler av den samlede boligforsyning. Innenfor leiesektoren varierer på samme vis innslaget av privat og offentlig forsyning. I noen land, som Østerrike, Nederland og Sverige, utgjør de offentlige eide utleieboliger en vesentlig del, ikke bare av leiemarkedet, men også av den samlede boligforsyning. I andre land som for eksempel Tyskland, utgjør det private utleiemarked en betydelig del av den samlede boligforsyning.

I et land hvor eiersektoren står sterkt vil dette påvirke leiesektoren, ikke bare dens totale utbredelse, men også dens innhold. Selv om et hushold eier sin egen bolig vil mange av eierne komme i situasjoner der de for kortere eller lengre tid vil ha behov for å bo et annet sted enn i den boligen de eier. Avhengig av årsak og antatt varighet av dette fraværet, vil en eier stå overfor tre valg med hensyn til hva vedkommende vil foreta seg med boligen. Eierne kan velge å selge boligen, eieren kan la boligen stå tom eller eieren kan velge å leie ut boligen. En eier som gjør et av de to siste valgene vil på et senere tidspunkt fortsatt har alle tre valgmuligheter åpne.

Historisk sett har det vært en viktig bestanddel av norsk boligpolitikk å avskaffe kommersiell privat utleie av bolig (Gulbrandsen 1980). Langt på vei har dette vært en vellykket politikk med en stadig høyere eierandel. Å leie bolig var mest vanlig i Oslo, med en leieboerandel på nesten 90 prosent i 1920. Så sent som på slutten av 1970-tallet fant man i Oslo et stort innslag av eldre mennesker som hadde vært leieboere i hele sitt voksne liv, men på 1980-tallet skjedde det betydelige endringer på byens leiemarked. I 1978 var medianverdien for botid i daværende leiebolig ni år, i 1987 var medianverdien falt til to

og et halvt år (Gulbrandsen 1989:36). Hensynet til eldre mennesker som leide i førkrigsboliger hadde vært en viktig begrunnelse for husleiereguleringen. Det var nettopp i førkrigsboligene at utskiftingen av leieboere var stor i denne perioden. I 1978 var medianverdien for botid blant leieboere i førkrigsboliger 19 år. I 1987 var den sunket til tre og et halvt år (Ibid: 41). Eldre leieboere var erstattet med ungdom. I 1978 var 27 prosent under 30 år og 33 prosent over 65 år. I 1987 befant 60 prosent seg i den yngste og 9 prosent i den eldste aldersgruppen (Ibid: 37). Denne utviklingen avspeiler seg også på det nasjonale plan. I følge boforholdsundersøkelsen fra 1973 hadde 31 prosent av leieboerne bodd to år eller mindre i sin daværende bolig, mens en nøyaktig like stor andel hadde bodd 10 år eller mer. I følge en surveyundersøkelse som NOVA fikk gjennomført i 2001 hadde 67 prosent en botid på to år eller mindre, hvorav hele 47 prosent hadde bodd i samme boligen ett år eller mindre. Nå hadde bare ni prosent bodd i sin leiebolig i 10 år eller mer (Langsether m.fl. 2003: 44).

En vellykket eierpolitikk fjerner ikke eieres behov for å være fraværende fra boligen fra tid til annet i form av et fravær av så lang varighet at eieren må ta et valg om hvordan boligen skal disponeres i mellomtida. Et betydelig antall eiere vil velge å leie ut boligen. Men med en høy eierandel vil den slags boligeiere, eiere som eier et lite antall boliger, ofte bare én bolig, utgjøre et dominerende innslag blant de som til enhver tid tilbyr en bolig til leie. Man kan derfor i slike land faktisk hevde at eiersektoren også står for store deler av tilbudet på utleiemarkedet. I slike land vil det, sett i forhold til utleiemarkedet, være uprofesjonelle eiere, eller midlertidige, uintenderte utleiere, som dominerer tilbudssiden av utleiemarkedet. Til forskjell fra et privat utleiemarked, dominert av profesjonelle og kommersielt baserte utleiere, vil vi på slike utleiemarkeder finne et stort antall utleiere (eiere) sett i forhold til antall utleieforhold som til enhver tid eksisterer.

På det norske leiemarkedet er det svært få såkalte rene leieboliger, definert som boliger som alltid har vært leid ut og som er oppført eller anskaffet med utleie som formål. Slik har det ikke alltid vært. I kjølvannet av urbaniseringen og industrialiseringen på andre halvdel av 1800-tallet vokste det fram store kommersielle utleiemarkeder i de største byene, og det var forhold på disse markedene som la grunnlaget

for den moderne boligpolitikk der elimineringen av kommersielt motiverte utleiende var et hovedpunkt (Gulbrandsen 1980). Men samtidig som det finnes få rene leieboliger, er det fortsatt slik at til en hver tid leier mellom hvert fjerde og hvert femte hushold sin bolig. Dette tilsynelatende paradokset har nettopp sin bakgrunn i sammensetningen av tilbudet av boliger som tilbys til leie. En svært stor andel (anslagsvis godt over halvparten) av de boligene som leies kan ganske enkelt flyttes over i eiersegmentet av markedet. De kan enten innlemmes i eierens egen bolig (sokkelboliger), eller de kan tas i bruk av eier og dermed bli bebodd eller i det minste brukt av eier (ekstraboliger). Tilsvarende kan mange av de boligene som på et tidspunkt bebos av eierne senere flyttes over til leiesektoren. Tilbudet av leieboliger i Norge handler derfor i stor grad om hvordan den individuelt eide boligmassen utnyttes. Det er disse mulighetene for relativt raske endringer som tidligere har gitt oss grunnlag for å karakterisere det norske utleiemarkedet ved hjelp av frasen «fleksibelt og flyktig» (Nordvik og Gulbrandsen 2004).

Selv om ikke mer enn ca. 20 prosent av norske hushold til en hver tid leier sin bolig, har likevel leiesektoren en enda større velferdsmessig betydning enn det leieandelen alene skulle tilsi. De fleste personer, og hushold, bor til leie i enkelte faser av livet. Tre av fire nordmenn mellom 20 og 60 år er leieboere eller har vært leieboere en eller flere ganger tidligere i livsløpet (Langsether og Sandlie 2006). Et tilgjengelig leietilbud er særlig viktig i ulike overgangsfaser i livet. Den aktive etterspørselen etter leid bolig finner vi først og fremst blant ungdom i den fasen av livet da de flytter ut fra foreldrene. Men vi finner også etterspørsel som manifesterer seg i forbindelse med skilsmisser eller ved temporær flytting til andre steder i landet. I en mer isolert boligpolitisk sammenheng kan en også si at leiesektoren har større betydning enn det leieandelen skulle tilsi. Det vi har i tankene er at mange av dem som tilhører målgruppene for den boligsosiale politikken nettopp er leietakere. Hovedtyngden av de som til enhver tid er leieboere er nemlig å finne i de laveste inntektslagene (Gulbrandsen 2006). Som vi senere skal vise, er store deler av de som på et bestemt tidspunkt er å finne i lavinntektsgruppen på temporær visitt i denne gruppen, med den følge at deres etterspørsel etter leid bolig også er temporær. For andre deler av lavinntektsgruppen forblir lavinntekt et varig kjennetegn, med de konsekvenser dette har for hva slags bolig de kan etterspørre.

Når vi i denne rapporten setter fokus på tilbudssiden av leiemarkedet må dette tolkes i lys av leiesektorens velferds- og boligpolitiske betydning. Å studere tilbudssiden til leiemarkedet er å studere rammebetingelsene for de valgene som gjøres i boligmarkedet av både hushold i overgangsfaser og av vanskeligstilte hushold.

De behov og den etterspørsel vi finner hos personer og hushold med varig lav inntekt, vil ofte kun møtes gjennom offentlige tilbud, eller ved hjelp av inngrep i markedstransaksjonene. Det er en kommunal oppgave å skaffe vanskeligstilte boliger, og dette skjer først og fremst gjennom utleie av boliger som kommunene selv eier eller disponerer. Men også utover dette bidrar kommunen til at utleiere velger leieboere som kommunen ønsker skal bli prioritert. Det gjelder både ved assistanse til å finne bolig på det private utleiemarkedet, ikke minst ved å utstyre potensielle leieboere med kommunal garanti for ubetalt leie eller påførte skader eller kommunen kan betale de nødvendige depositum (Langsether 2005). Vi forventer at en privat utleier ønsker å finne en leieboer som betaler en høy leie, bruker boligen på en skånsom måte som ikke forringer dens verdi og som også viser sosialt akseptabel atferd overfor naboer som ikke setter eier i diskreditt, særlig hvis eier tenker å flytte tilbake til leiligheten. Utleieren ønsker også å finne en person som er villig til å leie akkurat så lenge som eier har behov for å leie ut, eller som er fleksibel i forhold mulige usikre fremtidsplaner hos eier.

I praksis vil en utleier måtte renonsere på ett eller flere av disse kravene. Den innbyrdes vektlegging av disse kravene er for eksempel med på å bestemme hvilken leiepris som blir avtalt. En utleier som legger stor vekt på å holde boligen i god stand, og kanskje også på å opprettholde sitt sosiale renommé i nabolaget, vil lete etter en leieboer som oppfyller disse kravene, og dette er sjelden den som er villig til å betale høyest pris. Å finne en leieboer som er fleksibel i henhold til når et leieforhold skal opphøre, er også en egenskap som kan «betales» med et lavere leiekraft. Slike egenskaper er lettest å finne dersom det allerede eksisterer sosiale bånd mellom utleier og leietaker i form av slektskap eller vennskap. På grunnlag av data fra SSBs leieundersøkelse i 2005 har for eksempel Røed Larsen og Sommervold (2006) estimert den rabatten som følger av en slik relasjon mellom utleier og leieboer til 586 kroner per måned. Vi regner med at slike relasjoner er mest utbredt i

den del av boligmassen som flyttes fram og tilbake mellom ulike disposisjonsformer på markedet, altså når utleier er en individuell boligeier med behov for midlertidig utleie og ikke en institusjonell eller profesjonell og kommersiell utleier.

Det finnes klare empiriske indikasjoner på at flytting av boliger mellom disposisjonsformer ikke bare er en hypotetisk mulighet, men at slik flytting også ofte faktisk finner sted. Et eksempel på dette er den kraftige økningen i leieandelen som man opplevde i Oslo mellom folke- og boligtellinger i 1990 og tilsvarende telling i 2001, på tross av at byggingen av leieboliger i denne perioden var svært lav. De såkalte ekstraboligene er nok de boligene som i størst grad bidrar til variasjon og flyktighet i leieilbudet over tid. Nordvik (2000a og 2000b) har analysert disse endringene teoretisk. I denne rapporten ønsker vi, for å gi et bidrag til forståelsen av stabilitet og variasjon i leietilbudet over tid, å studere omfang og disponering av ekstraboliger empirisk.

Et empirisk inntak til å studere deler av tilbudet på det norske leiemarkedet er å ta utgangspunkt i eie og disponering av ekstraboliger hos norske hushold. Om lag 10 prosent av norske hushold eier en ekstra bolig. Denne andelen har videre vist bemerkelsesverdig stabilitet gjennom de siste 10–15 årene. Slike ekstraboliger er mest utbredt i perifere strøk av landet. På den norske landsbygda og i mindre byer og tettsteder, ofte steder med stor rekreasjonsverdi, finner vi også det største innslaget av boliger som eies av mennesker som er bosatt andre steder i landet (Gulbrandsen 2003). Også i mer tettbygde strøk finnes imidlertid mange slike boliger, i de tettbygde strøkene er nok en større andel av ekstraboligene faktisk utleid.

I et tidligere forprosjekt om temaet (Nordvik og Gulbrandsen 2001) har man gjort både en teoretisk og en empirisk gjennomgang av ulike problemstillinger knyttet til å eie en ekstrabolig. Man skiller her for det første mellom aktiv og passiv anskaffelse av ekstrabolig, og beskriver og tallfester de ulike situasjoner som fører til at en person eller et hushold blir eier av en ekstrabolig. Den passive anskaffelsen synes å dominere. I den sammenhengen er det interessant å merke seg begrepsbruken i Yeates (1996) som skiller mellom *intentional* og *unintentional* utleiere av bolig. Et økende potensial for bolig arv gjør at dette sannsynligvis bare vil øke. Det økte potensialet for arv av bolig henger sammen med

betydelig økte eierandeler blant eldre gjennom de siste 25 årene (Gulbrandsen og Langsether 2003).

I et leiemarked hvor hushold står for en dominerende del av tilbudet er det naturlig å tenke seg at det er en nær sammenheng mellom demografisk utvikling og tilbudet av leide boliger. Demografiske forhold er vanligvis viktige for å forstå etterspørselssiden av leiemarkedet. På det norske leiemarkedet vil demografiske forhold også være med på å bestemme tilbudssiden, rett og slett fordi en tidligere urbanisering og bolig arv som faller andre steder i landet enn der arvingene er bosatt, i sterk grad bestemmer mengden av passivt anskaffede ekstraboliger. Vi ønsker derfor å bruke et demografisk perspektiv også på tilbudet av leide boliger. Marion Steele har foreslått lignende typer av analyser av leiemarkedet i Canada. Steele koblet imidlertid utleietilbøyeligheten til selve boligens alder, vi legger større vekt på alderen til dem som bor i boligene. Når det gjelder utleie av sokkelboliger vet en at tilbøyeligheten til å leie ut påvirkes av livsfase. Dette kan for eksempel ha stor betydning i de delene av Oslos nærområder som ble utbygd på 60- og 70-tallet og hvor en nå sannsynligvis står overfor en generasjonsutskifting gjennom de nærmeste årene. I andre arbeider har vi vist at arv spiller en stor rolle for det å eie ekstraboliger (Nordvik og Gulbrandsen 2001). Også i andre land (for eksempel Australia og USA) har det vist seg å være viktig. Gjennom de siste tjue–tretti årene har eierandelene blant eldre økt betydelig. Dette betyr at potensialet for passiv anskaffelse av ekstraboliger har økt. Vi vil her spørre oss om dette har betydning for leietilbudet og om denne betydningen i tilfelle er stor.

Gjennom de siste 10–15 årene har forskningen om leiemarkedet i Norge satt fokus på sammensetningen av tilbudssiden av markedet, se bl.a. Nordvik (1996) og Langsether m.fl. (2003). Mange ulike utleiere er aktive og de har til dels ulike motiver. Også i andre land har interessen for heterogeniteten på leiemarkedets tilbudsside vært økende. Eksempler på dette er Yeates (1996) og Scanlon og Whitehead (2006). Boligpolitisk er dokumentasjon av slik heterogenitet viktig fordi at ved variasjon i motivene vil også ulike boligpolitiske tiltak virke ulikt på de ulike typene av utleiere.

I de ovennevnte arbeidene som beskriver sammensetningen av det norske leiemarkedets tilbudsside, betraktes Norge som ett leiemarked.

En kan imidlertid argumentere for at *det norske leiemarkedet* faktisk ikke finnes. Det som finnes er mange ulike, og til dels overlappende, lokale boligmarkeder. Aggregatet *det norske leiemarkedet* er altså en analytisk konstruksjon – i mange sammenhenger er det også en nyttig og hensiktsmessig konstruksjon. Det er imidlertid et behov for å komplettere bildet med en beskrivelse av hvordan sammensetningen varierer mellom boligmarkeder på lavere geografiske nivåer.

Leietilbudets sammensetning er utførlig beskrevet på nasjonalt nivå flere ganger tidligere. Det er større innslag av små boliger i leiesegmentet enn i andre deler av boligmarkedet, og standarden synes å være noe lavere. Videre er det dokumentert at private hushold som eier få utleie-enheter (både i form av ekstra- og sokkelboliger) har en sterk posisjon på utleiersiden av markedet. Vi ønsker å utvide denne forståelsen til også å vise hvordan leietilbudets sammensetning varierer mellom ulike deler av landet. Med ulike deler av landet mener vi i denne sammenhengen først og fremst inndelinger av typen: spredtbygd, småbyer og storbyer. I utgangspunktet regner vi med at det kan være ganske stor variasjon her. En kilde til en slik variasjon er selvfølgelig sokkelboligenes rolle. Ut fra et boligpolitisk synspunkt vil det være viktig å få grep om denne variasjonen da politikken rettet inn mot vanskeligstilte på boligmarkedet i stor grad forholder seg til leiemarkedet. Spesielt er det verdt å merke seg at en bør forstå de lokale leiemarkedenes funksjonsmåte for å forstå risikoen knyttet til offentlige utleieboliger.

Spørsmålet om hvorfor folk (eller selskaper) leier ut bolig er essensielt i en forståelse av fleksibiliteten og flyktigheten i leietilbudet. Utgangspunktet vårt er at en bolig (også) er et finansobjekt og at avkastningen dermed er en viktig forklaringsfaktor. Avkastningen er imidlertid satt sammen av mange ulike komponenter. Vi vil her drøfte disse ulike komponentene. Komponentene drøftes prinsipielt, men vi vil også, så langt som mulig, søke å kvantifisere størrelsen på dem. En drøfting av hvordan størrelsen på komponentene utvikler seg over tid er en viktig del av drøftingen av hvordan tilbudet av leide boliger forventes å utvikle seg over tid. Sokkelboligene står i en spesiell posisjon her. Avkastningen på dem og motivene for å leie ut gjøres ikke til gjenstand for særskilt analyse. I stedet bruker vi analyser som er gjort tidligere og ser dem i sammenheng med resten av analysen.

2 Data og metoder for å belyse utleiemarkedet og utleiesektoren

Det ideelle datasett om utleietilbudet på boligmarkedet vil være en database om alle eller om et representativt utvalg av alle utleieboliger som til enhver tid tilbys til leie. Slike data finnes ikke. Man kunne selvsagt ha innhentet data fra boliger som tilbys i avisannonser eller over nett, noe som også gjøres. For Oslos del utfører for eksempel a/s Opinion en løpende leieprisundersøkelse for det kommunale forvaltningsselskapet Boligbygg der man for tidsrommet 2002 til juni 2007 har samlet informasjon om 69 000 annonserte leiligheter. Opinion bruker ikke bare opplysningene som framkommer i annonsene, men henter også inn ekstra informasjon om de boligene som er annonserte. Spesielt interessant er opplysninger om endringer i husleiene etter første annonse, og om boliger annonseres flere ganger før de blir leid ut.

Gjennom en slik studie av boliger som annonseres til leie vil man ikke få med de boliger som tilbys via nettverk og uformelle kontakter, og heller ikke automatisk de boliger som fordeles av kommunene eller institusjoner som for eksempel studentsamskipnader. I følge SSBs husleieundersøkelse fra 2005 var det bare 31 prosent av de som leide bolig som hadde fått tak i denne via annonse i aviser, på internett eller via profesjonelle byråer. 38 prosent hadde fått boligen via familier eller venner. Blant de leieboere som hadde flyttet inn det siste halvannet året, var de tilsvarende andeler 41 og 34 prosent. Dette kan tolkes som at leieforholdene formidlet via venner og/eller familie er noe mer stabile enn de som er skaffet gjennom annonser. Forskjellen er imidlertid liten.

En alternativ måte for å beskrive utleiesektoren er å beskrive denne indirekte gjennom fullstendige data på aggregert nivå. I neste kapittel beskriver vi sammensetningen av massen av leide boliger – både nasjonalt og på kommunenivå. Inndelingene i ulike typer av leieboliger er sterkt påvirket av hvilke muligheter som bruk av data fra folke- og boligtellingsen 2001 (heretter Fob01) gir. I tillegg gir tidligere analyser av det norske leiemarkedet støtte til valg av hensiktsmessige

inndelinger. Eksempelvis peker Lappegård og Nordvik (1998) og Nordvik (2000a) på at atferden til utleierye av såkalte sokkelboliger skiller seg fra andre utleierye. Nordvik og Gulbrandsen (2001) ser spesielt på omfanget av ekstraboliger, og Nordvik (2000b) viser hvordan avveilingen til eiere av slike boliger linker sammen eie- og leie-segmentet i markedene. Dataene fra folke- og boligteilingene som forteller hvordan leiesektoren er sammensatt i ulike kommuner, kan også fortelle noe om hvordan ulike typer av leie konkurrerer mot hverandre: Er det slik at noen former for utleie fortrenger andre leieformer?

Gjennom å estimere et sett med relativt enkle regresjonsmodeller vil vi også vise sammenhengene mellom ulike kommunekjennetegn og størrelsen på og sammensetningen av massen av leide boliger i kommunene. Disse modellene gir mulighet til empirisk forankrede drøftinger av om, og eventuelt i hvilken grad, ulike former for utleietilbud er komplementære, eller om de fortrenger hverandre.

Hovedinnvendingen mot å bruke data fra fob01 er naturligvis at disse dataene ikke er spesielt ferske i 2007. Vi bruker dem likevel fordi de er de eneste dataene som gir mulighet til å beskrive sammensetningene på kommunenivå. Tilbudet i et leiemarked som det norske kan endre seg ganske raskt, se f.eks. Nordvik (2004). Gjennom å analysere data fra delmarkeder (her: kommuner) med varierende kjennetegn, kan vi avsløre en del av mekanismene bak slike endringsprosesser.

Et annet alternativ er å ta utgangspunkt i de som faktisk leier bolig. Dette er teoretisk sett en gruppe som skal nås via representative utvalgsundersøkelser. Ved å benytte tilgjengelige opplysninger om boligen som respondentene leier, kan man også beskrive viktige trekk av utleietilbudet. Vi velger i den sammenheng å trekke et skille mellom utleiemarkedet og det vi vil kalle utleiesektoren. Det første, utleiemarkedet, definerer vi som mengden av alle leieforhold som inngås på et bestemt (eller i praksis innenfor et avgrenset) tidsrom. Selv om Norge i mange sammenhenger karakteriseres som et land av boligeiere, er likevel det norske utleiemarkedet mer omfattende enn markedet for omsetning av eide boliger. I en kort tidsperiode, for eksempel ett år, inngås det nemlig klart flere avtaler eller leiekontrakter mellom utleier og leietaker enn antall kontrakter mellom selgere og kjøpere av selveierboliger eller andelsboliger. Det andre, utleiesektoren, definerer

vi som mengden av alle utleieforhold som til enhver tid finnes. Et utvalg av den siste gruppen er de leieboere man sitter igjen med i et representativt utvalg av alle husholdninger. Man kan få et tilnærmet utvalg av den første gruppen ved å ta for seg de innenfor et slikt utvalg som har inngått leiekontrakt nylig. Dette vil alltid bare bli en såkalt «proxy», dvs. en tilnærmet korrekt representasjon av det univers man er interessert i, og man må alltid veie hensynet til utvalgsstørrelse mot hensynet til representativitet. Jo lengre tidsperiode man benytter, jo større blir utvalget man sitter igjen med, men samtidig blir utvalget mer selektert jo lengre tidsperiode man benytter seg av, rett og slett fordi innslaget av korte leieforhold som inngås i markedet blir underrepresentert. Forskjellen mellom de to analytiske tilnærmingene bunner i den mulige forskjellen mellom alle boliger *som leies ut* på et bestemt tidspunkt og alle boliger *som er leid* ut på et bestemt tidspunkt. Forskjellen oppstår dersom det er systematiske ulikheter i utleieperiode mellom ulike typer boliger som tilbys til leie.

Et slikt utvalg av leieboere kan hentes fra levekårsundersøkelsene. I dette datasettet kan vi også identifisere de privatpersoner som leier ut en eller flere boliger. Dette skjer ved hjelp av spørsmålet om man eier en ekstrabolig og spørsmålet om hvordan denne eller disse disponeres. Teoretisk er de eneste utleierne som faller fra her de som på intervju-tidspunktet er bosatt utenfor landets grenser. Det er for eksempel gjort en undersøkelse av nordmenn bosatt i Spania. Blant de som hadde meldt utflytting til Spania, de såkalt «residente», eide 40 prosent bolig hjemme i Norge. Blant de som oppholdt seg der uten å ha meldt utflytting eide 90 prosent bolig i Norge (Helset m. fl 2004: 55).

Ved hjelp av dette underutvalget får vi mange opplysninger om denne undergruppen av utleiere, men svært få opplysninger om de boliger som leies ut. Framtidige disposisjonsplaner kan imidlertid fortelle oss noe om tilbudet av leide boliger vil kunne endres eller ikke.

3 Leiemarkedet beskrevet gjennom data på kommunenivå

3.1 En oversikt

Som et utgangspunkt deler vi inn boligmassen etter disposisjonsform, hustype og etter hvem det er som eier boligene. Selv om den inndelingen vi bruker er ganske fininndelt, gir data mulighet til å gjøre enda finere inndelinger. Blant annet slår vi sammen selveide boliger og boliger i borettslag hvor eieren selv bor. Skillet mellom borettsboliger og direkte eide boliger oppfatter vi ikke som relevant i vår sammenheng, blant annet fordi vi jo primært er interessert i sammensetningen av leiemarkedet.

De fleste kategoriene som brukes faller rett ut av inndelingene i fob01. Det er et unntak fra dette: I alt 9,2 prosent av alle boligene i Norge er en leid bolig i enebolig. Dette dekker både hushold som leier en enebolig og hushold som leier en del av en enebolig. Det siste kaller vi sokkelboliger, selv om noen av dem ikke er plassert fysisk i sokkelen. Ved hjelp av eksisterende fob01-data får vi ikke skilt disse to formene presist. Vi har derfor definert leide boliger på mindre enn 80 m² som ligger i en enebolig, som sokkelboliger, resten av de leide boligene i enebolig har vi definert som leide eneboliger.¹ Kommunale boliger og tjenesteboliger skilles ut som egne kategorier uavhengig av om de er, eller ligger i, en enebolig.

I tabell 3.1 viser vi hvordan den norske boligmassen fordeler seg på 13 kategorier. Kategoriene er tre eierkategorier og 10 ulike former for leide boliger. I fordelingene som er vist i tabellen har vi veid andelene for hver kommune med antall boliger i kommunene. Dette betyr at alle boliger i Norge får samme vekt. Hadde vi i stedet latt alle kommuner ha samme vekt (dvs. presentert uveide andeler i tabellen)

¹ I framtidige analyser av leiemarkedet i Norge kan en utnytte registerdata. Det blir da, i prinsippet, mulig å identifisere de eneboligene hvor det bor ett hushold som eier boligen og ett hushold som leier i samme hus. På denne måten kan sokkelleie identifiseres mer presist.

ville boliger i små kommuner fått større vekt enn boliger i store kommuner. Fordelingen over eide eneboliger ville da for eksempel bestå av betydelig høyere tall. Forskjellen mellom uveide og veide tall illustrerer vi svært tydelig ved å se på andel eide eneboliger. Det uveide gjennomsnittet er 66,5 prosent, medianen er 69,1 prosent og nedre og øvre kvartil er hhv. 62,5 og 73,8 prosent.

I tabellene som beskriver boligmassens sammensetning og dennes variasjon mellom kommuner rapporterer vi landsgjennomsnittet i kolonnen *Totalt*. Videre rapporterer vi fem ulike posisjonsmål. Medianen er den verdien som deler datamaterialet i to slik at halvparten av observasjonene er plassert høyere og halvparten lavere. En tiendedel av observasjonene har lavere verdi enn 1. decil, mens en tiendedel har høyere verdi enn 9. decil. En fjerdedel har lavere (høyere) verdi enn nedre (øvre) kvartil.

Tabell 3.1 Boligmassen etter typer, totalt og i landets kommuner – prosent av alle boliger

	Totalt	1. decil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	9. decil
Eid enebolig	47,0	8,7	27,6	51,1	66,6	73,1
Eid – annet småhus	15,3	4,1	8,8	13,0	22,6	27,4
Eid blokk/forretningsgård	14,4	1,0	1,6	9,2	23,2	49,6
Leid enebolig	4,5	1,0	2,1	4,1	6,5	8,1
Leid sokkel	4,7	1,7	3,7	4,5	5,9	7,0
Leid av privatperson – annet småhus	3,1	1,2	1,8	2,3	4,5	5,8
Leid av privatperson, blokk/forretningsgård	2,7	0,6	0,9	1,5	2,9	9,4
Leid av boligselskap, annet småhus	1,0	0,4	0,5	0,8	1,6	1,7
Leid av boligselskap, blokk/forretningsgård	1,7	0,2	0,4	0,8	2,5	5,8
Leid andre vilkår, annet småhus	0,6	0,3	0,4	0,5	0,7	0,9
Leid andre vilkår, blokk/forretningsgård	0,8	0,1	0,3	0,5	1,4	2,4
Kommunal leiebolig	3,8	2,2	2,8	3,8	4,8	5,0
Tjenestebolig	1,0	0,4	0,5	0,8	1,6	1,7
Andel leide boliger	23,2	18,5	20,4	22,8	26,3	29,5

Tabellen over er primært ment å skulle gi oss et oversiktsbilde. Oversiktsbildet forteller oss to viktige ting. For det første viser tabellen at det norske leiemarkedet er svært heterogent når det gjelder både type bolig og hvem som leier ut. For det andre viser den at forekomsten av

de ulike typene av leieforhold varierer svært mellom norske kommuner. Vi ser for eksempel at 4,5 prosent av boligene i den norske boligmassen er leide eneboliger. Samtidig ligger en fjerdedel (nedre kvartil) av boligene i kommuner hvor de leide eneboligene utgjør mindre enn 2,1 prosent av boligmassen, mens en fjerdedel (øvre kvartil) ligger i kommuner hvor de leide eneboligene utgjør mer enn 6,5 prosent av boligene. Disse poengene utdypes i tabell 3.2 hvor vi viser hvordan det samlede antall leide boliger fordeler seg på de ulike typene.

I resten av analysene av dette datamaterialet vil vi fokusere mer på spesielle typer av utleie, og i noen tilfeller også slå sammen kategorier fra tabellene 3.1 og 3.2.

Tabell 3.2 Leide boliger etter typer, totalt og i landets kommuner – prosent av alle leide boliger

	Totalt	1. decil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	9. decil
Leid enebolig	20,3	3,3	9,3	20,4	27,3	33,1
Leid sokkel	20,9	5,7	15,4	20,9	27,3	33,1
Leid av privatperson – annet småhus	13,3	6,0	7,3	10,9	18,0	24,6
Leid av privatperson, blokk/forretningsgård	10,5	3,0	4,2	7,1	12,3	31,9
Leid av boligselskap, annet småhus	2,6	0,6	1,1	2,1	4,1	5,2
Leid av boligselskap, blokk/forretningsgård	6,3	0,8	1,7	3,6	10,7	19,7
Leid andre vilkår, annet småhus	2,5	1,2	1,3	2,4	3,0	4,0
Leid andre vilkår, blokk/forretningsgård	3,2	0,7	1,2	2,5	5,1	8,1
Kommunal leiebolig	16,0	10,2	13,4	15,7	18,1	21,7
Tjenestebolig	4,2	1,8	2,5	3,4	5,3	7,8
Andel leide boliger	23,2	18,5	20,4	22,8	26,3	29,5

Inntrykkene av både heterogenitet og store forskjeller mellom kommunene kommer klart fram også i tabell 3.2. Noen eksempler illustrerer dette poenget ganske tydelig: Samlet sett utgjør leie av enebolig (ikke inkludert sokler) 20,3 prosent av de leide boligene i Norge. Betrakter man fordelingen av denne andelen i kommunene, finner man at forskjellen mellom 1. og 9. decil er så høy som 30 prosentpoeng. Leie av en bolig i blokk/forretningsgård fra privat person utgjør 10,5 prosent av alle leieforhold. I noen kommuner er hver tredje utleide bolig en slik bolig, mens i andre kommuner utgjør dette kun hver 30. bolig. Disse

variasjonene har nok mye å gjøre med at sammensetningen av den fysiske boligmassen er svært ulik i ulike kommuner.

De offentlig eide utleieboligene utgjør i Norge en atskillig mindre andel av boligmassen enn i mange andre land. Totalt sett er 3,8 prosent av alle boliger, og 16 prosent av alle leide boliger, en kommunal leiebolig. Selv om det er noen forskjeller mellom kommunene er det ingen norske kommuner som kan sies å ha en stor kommunalt eid boligmasse.

Vi har i Norge enda færre tjenesteboliger enn kommunale leieboliger. Totalt sett utgjør tjenesteboligene bare 1,0 prosent av alle boliger. I kommuner med mange tjenesteboliger (definert som øvre kvartil) er det med 1,6 prosent om lag fire ganger så mange tjenesteboliger som i kommuner med få slike boliger (definert som nedre kvartil). En stor del av tjenesteboligene i Norge er knyttet til store offentlige arbeidsgivere som militæret og sykehus og andre helseinstitusjoner.

3.2 Leie av eneboliger

Tabellene 3.1 og 3.2 viser oss at leie av hele eneboliger utgjør en betydelig del av det norske leiemarkedet. Skillen mellom leiemarkedet i ulike kommuner ser en også at det er svært stor forskjell mellom de rollene utleie av eneboliger spiller i ulike lokale boligmarkeder. Vår påstand, som vi her ikke har data som tillater test av, er at disse leieforholdene i stor grad kan tilbakeføres til tre typer av situasjoner:

- i. Eiere med midlertidig fravær fra familiens bolig. Midlertidig fravær kan bety at eieren vet at hun en eller annen gang kommer tilbake til boligen, det kan også bety at hun enda ikke vet sikkert at hun kommer tilbake. I det siste tilfellet beholdes boligen for å beholde opsjonen tilbakeflytting.
- ii. Eneboliger som leies ut fordi den prisen eieren kan oppnå ved salg er lavere enn det hun tror, eller håper, hun kan oppnå ved salg senere. Her er det viktige at eieren ønsker å beholde opsjonen å selge senere.
- iii. Eneboliger som leies ut fordi den prisen som kan oppnås ved salg er lavere enn verdien for eieren av å kunne bruke boligen til andre behov. Dette kan typisk være å bruke huset som feriebolig.

Med andre ord tror vi ikke det er mange eneboliger som er bygd som eneboliger og som er tenkt å være varig utleid. Alle de tre situasjonene som vi har beskrevet over, er situasjoner hvor vi tidligere har beskrevet boligen som en ekstrabolig. Situasjonene ii) og iii) kan oppstå når noen flytter ut fra sin bolig. Enda mer typisk er det nok at det handler om hvordan en skal disponere en arvet bolig.

Noen nøkkeltall om hvilken rolle leie av eneboliger spiller i norske kommuner og på landsbasis er gitt i tabell 3.3. I tillegg til at opplysningene om de leide eneboligenes andel av henholdsvis boligmasse og leiesektoren repeteres, viser tabellen også fordelingen til de leide eneboligene som andel av alle eneboliger.

Tabell.3.3 Leide eneboliger, i prosent

	Totalt	1. decil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	9. decil
Leid enebolig andel av boligmasse	4,5	1,0	2,1	4,1	6,5	8,1
Leid enebolig andel av leide boliger	20,3	3,3	9,3	20,4	27,3	33,1
Leid enebolig andel av eneboliger	8,6	6,6	7,3	8,4	10,1	10,7

De to første linjene dokumenterer at de leide eneboligene spiller en viktig rolle i leiemarkedet, men at denne rollen varierer betydelig mellom kommuner. Totalt sett er noe mindre enn hver tiende enebolig utleid. Andelen eneboliger som er utleid varierer atskillig mindre enn de to andre målene. Boligmassens sammensetning forklarer, ikke overraskende, en svært stor andel av variasjonen i eneboligenes rolle i leiemarkedet i kommunene.

Omfanget av leide eneboliger påvirkes av flere faktorer, både på etterspørsels- og tilbudssiden av markedet. Selv om det er forskjeller mellom kommunene når det gjelder hvor stor del av eneboligene som er utleid, er disse forskjellen ikke så store. En viktig forklaring på at omfanget av leide eneboliger (målt både som de leide eneboligenes andel av den totale boligmassen og som andel av de leide boligene) er ulikt i norske kommuner, er da rett og slett at i noen kommuner utgjør eneboligene en dominerende del av boligmassen mens i andre kommuner er andelen eneboliger lavere. Av andre faktorer som påvirker forekomsten av utleide eneboliger vil vi trekke fram:

- Ettersom eneboligene dominerer boligtilbudet utenfor tettsteder er det rimelig at leide eneboliger er mest frekvent forekommende i kommuner hvor en stor del av befolkningen bor utenfor tettsteder.
- Endring i befolkningen kan påvirke forekomsten av leide boliger på ulike måter. Ved befolkningsreduksjon kan det oppstå et slags overskudd av (ene)boliger til leie, noe som igjen øker tilbudet. Redusert etterspørsel peker i motsatt retning. Økt folketall øker presset på boligmassen og *kan* også øke denne typen leie.
- Generelt vil det også være slik at jo større etterspørselen etter leide boliger er, jo større forventes etterspørselen rettet mot hvert enkelt av segmentene av markedet å være. I empiriske studier kan det være vanskelig å identifisere etterspørselens intensitet.
- I markeder med spesielt lave priser og i markeder hvor en forventer prisvekst kan salg bli utsatt. En kan forsøke å teste for dette ved å undersøke hvordan mengden leide eneboliger samvarierer med prisnivå og prisendring. En potensiell boligselger kan også tjene på å leie ut boligen sin (en periode) i stedet for å selge om det er stor usikkerhet i boligprisene. Opsjonen til å kunne selge i framtiden har i dette tilfellet stor verdi. Differansen mellom medianpris og nedre kvartil i prisfordelinga kan brukes som en indikasjon på prisusikkerhet.

For å undersøke om disse hypotesene stemmer og for eventuelt å kunne si noe om styrken i sammenhengene, estimerer vi et sett av regresjonsmodeller. Vi presenterer estimeringer både for hvordan leide eneboliger som andel henholdsvis av boligmassen i kommunen og den samlede leiesektoren samvarierer med et sett av forklaringsvariable. I tabell.3.4 presenteres noen nøkkeltall for forklaringsvariablene som brukes.

Tabell 3.4 Bakgrunnsvariable i analysene av leide boliger i enebolig

	Gjennom- snitt	Standard- avvik	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Andel eneboliger	51,5	24,3	30,2	55,6	73,9
Andel leide boliger	23,3	4,0	20,4	22,8	26,3
Kommunale boliger, andel av boligmasse	3,8	1,3	2,8	3,8	4,8
Andel av voksne 20-30 år gamle	18,1	2,2	16,3	17,8	20,0
Andel av voksne 60-70 år gamle	10,5	1,3	9,5	10,6	11,5
Andel av voksne mer enn 70 år gamle	15,4	3,0	13,7	15,0	16,9
Andel av befolkningen i tettsted	76,2	23,9	61,7	84,9	94,8
Andel som pendler ut av kommunen	22,2	14,4	9,7	18,5	30,0
Ln gj.sn inntekt	12,3	0,1	12,2	12,3	12,4
Befolkningsvekst, positiv	3,3	2,5	1,2	3,7	4,5
Befolkningsvekst, negativ	-0,5	1,6	0	0	0
Ln median pris	13,9	0,4	13,7	14,0	14,2
Prisvekst 1998-2000	0,27	0,21	0,20	0,29	0,36
Prisspredning	24,4	11,4	16,2	22,9	28,3

En del av disse variablene krever noe forklaring. Alle befolkningsandelene, unntatt andel i tettsted og andel utpendlere, er målt som andel av personer som er over 20 år gamle. Andel av befolkningen i tettsted er andelen av alle innbyggerne. Andel som pendler ut, er andelen av de yrkesaktive. Størrelsene *ln gj.sn inntekt* og *ln median pris*, er den naturlige logaritmen til henholdsvis median pris i år 2000 og gjennomsnittsinntekten i kommunen. Disse er jo ikke intuitivt tolkbare størrelser. De tas likevel med i oversikten fordi de kan brukes i tolkningene av regresjonene som rapporteres nedenfor.² Befolkningsvekst positiv (negativ) er en variabel som er satt lik null for kommuner med nedgang i befolkningen og lik den prosentvise veksten for dem med (negativ) positiv vekst. Befolkningsendring er målt over perioden 1996–2001. Disse variablene er konstruert for å fange opp (og teste for) eventuelle asymmetrier i effekten i kommuner med økning og reduksjon i folketallet. Prisvekst er beregnet som (median pris 2000 – median pris

² Årsaken til at vi bruker logaritmen til inntekt og pris, i stedet for de absolutte verdiene, er at dette skalerer ned effekten av de aller høyeste ekstremverdiene. Erfaring viser at denne tilnærmingen fungerer godt i modeller for boligmarkedet. Logaritmen til inntekt brukes i estimeringene i dette kapittelet først og fremst som en kontrollvariable, som kun i liten grad blir gjort til gjenstand for selvstendig tolkning. Vi går derfor ikke nærmere inn på bruken her.

1998)/median pris 1998. Et gjennomsnitt på 0,27 betyr således at prisene steg med 27 prosent i denne perioden. Prisspredning er et mål på usikkerheten i boligprisene i kommunen³.

Når resultatene av regresjonene rapporteres tar vi også med et mål på hvor stor andel av variasjonen i den avhengige variabelen som forklares av den estimerte modellen. Vi velger å rapportere R^2 justert for antall frihetsgrader, dvs. at vi korrigerer for antall forklaringsvariable. R^2 justert for antall frihetsgrader (R^2 -adj) brukes fordi det er denne størrelsen som inngår i formelle tester av denne typen statistiske modeller. I praksis vil det ikke ha noen betydning at slike justeringer gjøres i modeller estimert på den typen datasett som brukes her.

Tabell 3.5 Regresjonsmodell: Leide boliger i enebolig som andel av boligmasse og av alle leide boliger

	Andel av boligmasse		Andel av leide boliger	
	Koeff	SE	Koeff	SE
Konstant	-41,7*	9,50	-111,1*	42,59
Andel eneboliger	0,09*	0,004	0,38*	0,018
Andel leide boliger	0,22*	0,014	-0,08	0,062
Kommunale boliger, andel av boligmasse	-0,14*	0,032	-0,68*	0,144
Andel av voksne 20-30 år gamle	0,004	0,034	0,38*	0,156
Andel av voksne 60-70 år gamle	-0,019	0,048	-0,44*	0,215
Andel av mer enn 70 år gamle	0,061*	0,022	0,28*	0,097
Andel av befolkningen i tettsted	-0,035*	0,003	-0,17*	0,013
Andel som pendler ut av kommunen	0,021*	0,004	0,08*	0,019
Ln gj.sn inntekt	2,45*	0,77	8,86*	3,47
Befolkningsvekst, positiv	-0,026	0,021	-0,12	0,096
Befolkningsvekst, negativ	0,105*	0,030	0,38*	0,135
Ln median pris	0,625*	0,307	0,89	1,37
Prisvekst 1998-2000	-0,112	0,191	0,21	0,858
Prisspredning	-0,018*	0,006	0,03	0,028
R^2 -adj	0,937		0,943	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

³ Denne er noe ad-hoc definert som kvadratroten til produktet av differansen mellom median og nedre kvartil i prisfordelinga i hhv 1998 og 2000. For å skalere koeffisienten har dette målet blitt dividert med 10 000.

De leide eneboligene som andel av hele boligmassen, er større jo større andel eneboligene utgjør av hele boligmassen. Effekten er signifikant større enn null, med en koeffisient på 0,09 kan effekten imidlertid ikke sies å være veldig kraftig. Om eneboligandelen stiger med 10 prosentpoeng, stiger andelen utleide eneboliger med bort i mot ett prosentpoeng. For hvert prosentpoeng leieandelen stiger, så stiger andelen leide eneboliger med 0,22 prosentpoeng. Gitt størrelsen på de andre forklaringsvariablene presser størrelsen på den kommunale leiesektoren ned privat utleie av eneboliger. Samvariasjonsanalysen tyder på at ett prosentpoeng økning i andelen kommunale leieboliger i boligmassen presser ned andelen leide eneboliger med 0,14 prosentpoeng. Det kan altså synes som om kommunal leie kan utkonkurrere privat leie av eneboliger til en viss grad – eller kanskje det heller er slik at eneboliger som ellers hadde stått tomme i enkelte kommuner er en reserve som kan avhjelpe mangel på kommunale tilbud?

Vi merker oss også at leie av eneboliger er signifikant økende i andelen personer over 70 år i en kommune. Dette handler nok i liten grad om at folk i denne aldersgruppen leier eneboliger. Kanskje de heller leier ut. En annen mulig tolkning er at en kan vente økt tilbud av eneboliger til salgs i kommuner med en befolkning med stort innslag av såkalte «eldre eldre», og at noen derfor utsetter kjøp av bolig og leier i stedet.

Leide eneboligers andel av boligmassen er lavere jo større andel av befolkningen som bor i et tettsted – dette gjelder selv om vi i analysen korrigerer for andel eneboliger i boligmassen. Jo større befolkningsnedgangen er i en kommune, jo mindre andel av boligmassen utgjør leide eneboliger. Begge disse to effektene er signifikante. Befolkningsvekst på den annen side synes ikke å påvirke omfanget av leide eneboliger signifikant.

Ut fra det teoretiske rammeverket vi drøftet foran, skulle en vente at andelen utleide eneboliger er økende i både prisendring og i målet på prisspredning, dvs. at de estimerte koeffisientene er positive. Vi finner det motsatte, når det gjelder koeffisienten for prisspredningen er den til og med signifikant mindre enn null. At vi får så uklare resultater når det gjelder effektene av prisnivå, prisendring og usikkerhet i prisene kan ha mange årsaker:

- i. Kanskje er de teoretiske sammenhengene knyttet til vurderinger av salg eller utleie ikke så relevante for forståelsen av utleie av eneboliger. Det kan være at mange av dem som leier ut eneboliger ikke ser salg som et relevant alternativ.
- ii. De teoretiske hypotesene er knyttet til sammenhengen mellom utleie av eneboliger og forventet vekst i boligprisene og usikkerheten i boligprisene. De målene som brukes i de empiriske analysene faller ikke sammen med teoretisk perfekte mål.
- iii. Utleie av eneboliger og priser er simultant bestemt. At disse størrelsene er simultant bestemte betyr at årsakssammenhengene går begge veier. Priser påvirker leieandelen, mens leieandelen samtidig påvirker prisene. For eksempel vil etterspørselspresset i et lokalt boligmarked påvirke både priser og utleietilbøyeligheter. Den modellen som vi bruker er således ikke en strukturmodell. Vi må derfor tolke estimeringene som et forsøk på å avsløre noen interessante korrelasjoner heller enn som årsakssammenhenger.
- iv. Vi har ikke opplysninger om husleier. Det kan derfor være at prisvariablene våre fanger opp samvariasjon mellom husleier og de ulike prismålene som brukes. For en nærmere drøfting av sammenhengene mellom priser og husleier, se for eksempel Nordvik (2000b) og Blackley og Follain (1996).

Modellen for de leide eneboligenes andel av massen av leide boliger avslører mye av de samme strukturene som modellen for utleide eneboliger som andel av hele boligmassen. Av forskjeller merker vi oss at effekten av andel eneboliger totalt i markedet er enda sterkere enn på leide eneboliger som andel av boligmassen. Videre ser vi at de leide eneboligenes andel av samlet masse leieboliger ikke påvirkes signifikant av andel leide boliger i en kommune. Ingen av disse to trekkene er egentlig overraskende.

Et annet trekk er at ingen av prisvariablene gir noen signifikante bidrag til å forklare variasjonen i andel av utleide eneboliger i massen av leieboliger.

De estimeringene vi har presentert i tabell 3.5 overfor, inneholder variable som nok er simultant bestemt med andelene leide eneboliger. De er simultane fordi de er samtidig bestemt i markedslivevekt. Sannsynligvis gjelder dette både prisvariablene, total leieandel i markedet og

andelen kommunale leieboliger. De estimerte koeffisientene for disse variablene gir selvfølgelig interessant informasjon, men estimatene kan bli påvirket av simultaniteten mellom venstresidevariabelen (den variabelen modellen forklarer, her: leide boliger som andel av boligmasse) og settet av forklaringsvariablene på høyresiden av likhetstegnet i regresjonslikningen (her: de variablene som inngår i tabellen). Vi gir i tabell 3.6 derfor tilsvarende estimeringsresultater for modeller hvor vi ikke inkluderer de forklaringsvariablene vi har grunn til å tro er simultane.

Tabell 3.6 Regresjonsmodell: Leide boliger i enebolig som andel av boligmasse og av alle leide boliger. Simultane variable utelukket.

	Andel av boligmasse		Andel av leide boliger	
	<i>Koeff</i>	<i>SE</i>	<i>Koeff</i>	<i>SE</i>
Konstant	- 34,6*	11,15	- 149,0*	40,60
Andel eneboliger	0,08*	0,004	0,40*	0,016
Andel av voksne 20-30 år gamle	0,02	0,044	0,32*	0,160
Andel av voksne 60-70 år gamle	- 0,13*	0,060	- 0,34	0,22
Andel av mer enn 70 år gamle	0,03	0,027	0,28*	0,099
Andel av befolkningen i tettsted	- 0,05*	0,003	- 0,16*	0,012
Andel som pendler ut av kommunen	- 0,001	0,005	0,09*	0,018
Ln gj.sn inntekt	3,23*	0,846	12,46*	3,08
Befolkningsvekst, positiv	- 0,03	0,026	- 0,08	0,095
Befolkningsvekst, negativ	0,14*	0,031	0,62*	0,113
R ² -adj	0,897		0,937	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

Sammenligner man modellene i de to tabellene ser en at selv om flere signifikante variable fra de initiale regresjonene er kuttet ut i den andre, er reduksjonen i R² (justert for antall frihetsgrader) ganske svak. Dette indikerer at simultanitetsproblemene i de initiale regresjonene var betydelige. Når prisvariablene tas ut av regresjonslikningen fanges variasjonen i dem opp av inntektsvariabelen og de variablene som beskriver demografisk utvikling i kommunen.

Når vi sammenligner regresjonene med og uten de simultane forklaringsvariablene ser vi overraskende små forskjeller i koeffisientene.

Unntakene er koeffisientene for logaritmen til gjennomsnittlig inntekt i kommunen og befolkningsreduksjonen gjennom de fem siste årene. Disse koeffisientene er større når de simultane variablene er utelatt fra regresjonene. Årsaken til dette er at disse forklaringsvariablene påvirker prisene og de andre simultane variablene i betydelig grad.

De gjennomgående positive, og klart signifikant større enn null, koeffisientene for logaritmen til gjennomsnittlig inntekt i kommunen henger nok sammen med at det generelle etterspørselspresset i boligmarkedet samvarierer med nivået på inntektene. Press i markedet fører til en mer intensiv utnyttelse av boligmassen. De positive koeffisientene betyr nok med andre ord ikke at tilbud av og etterspørsel etter leide eneboliger er stigende i inntekt på husholdsnivå. Tvert i mot er det i den økonomiske litteraturen om valg av disposisjonsform et relativt robust resultat at husholds tilbøyelighet til å velge å eie sin bolig er stigende i inntektsnivået.

3.3 Leie av sokkelboliger

Det som i denne rapporten kalles sokkelboliger er utleide deler av en enebolig som også inneholder en hovedbolig. Hovedboligen er typisk hjemmet til eieren av eneboligen. I prinsippet kan sokkelboliger altså ligge i ulike deler av enebolig. Vi bruker begrepet sokkelboliger fordi de aller fleste av dem ligger i underetasjen på en enebolig. Mange av de eneboligene som har mulighet til å skille ut en utleie-enhet i underetasjen er bygd på 60-, 70- og 80-tallet og ligger i skrått terreng.

Fra gjennomgangen i kapittel 3.1 så vi at hver femte leide bolig i Norge er en sokkelbolig. Lappegård og Nordvik (1998) definerte det potensielle tilbudet som antall eneboliger hvor det var mulig å leie ut en del av boligen uten å gjøre noen fysisk endringer. Ved å bruke data fra Boforholdsundersøkelsen fra 1995 anslo de det potensielle tilbudet til å være mer enn dobbelt så stort som det faktiske tilbudet. Ikke bare er faktisk og potensielt tilbud av sokkelboliger av en betydelig størrelse, det er også et viktig trekk at innslaget av sokkelboliger i massen av leide boliger varierer ganske kraftig mellom kommuner. Nedre kvartil i fordelingen av sokkelboligenes andel av de leide boligene er 15,4 prosent, mens øvre kvartil er 27,3 prosent. Ti prosent av landets

hushold bor i kommuner hvor de leide sokkelboligene faktisk utgjør så mye som sju prosent eller mer av alle bebodde boliger i kommunen. Skal en forstå lokale leiemarkeder må en altså forstå sokkelboligenes rolle. I tabell 3.7 oppsummeres en del nøkkeltall for sokkelboligenes rolle samlet sett og i norske kommuner.

Tabell 3.7 Sokkelboliger, i prosent

	Totalt	1. decil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	9. decil
Sokkelbolig, andel av boligmasse	4,7	1,7	3,7	4,5	5,9	7,0
Sokkelbolig, andel av leide boliger	20,9	5,7	15,4	20,9	27,3	33,1
Sokkelbolig, andel av eneboliger	10,8	5,7	7,2	10,2	15,1	17,3

I gjennomsnitt finnes det en utleid sokkelbolig i hver tiende (10,8 prosent) bebodde enebolig i landet. Tabellen over viser at selv om det er stor variasjon mellom kommunene når det gjelder de leide sokkelboligene som andel av både boligmasse og leiemasse, er variasjonen i andel eneboliger hvor det finnes en utleid sokkel mindre. En viktig faktor bak variasjoner i antall sokkelboliger er altså, ikke spesielt overraskende, eneboligenes relative posisjon i den samlede boligmassen.

Muligheten for leie/utleie av sokkelboliger er (i alle fall på kort sikt) til fordel for både leietakere og utleiere. Hushold som etterspør leide boliger vil kunne møte et større og mer variert leietilbud enn det de ville ha gjort uten sokkelboligene. For eiere av eneboliger med en mulig utleie-enhet representerer sokkene en verdifull fleksibilitet. I perioder med presset økonomi eller mindre behov for boligareal kan en leie ut, mens en i andre perioder kan bruke sokkelenheten som en del av sin egen bolig. Ja, en skal ikke se bort fra at muligheten til å leie ut en sokkel kan gjøre det mulig for en del hushold å kjøpe en enebolig tidligere i livsløpet enn det de ellers ville kunne ha gjort. Dette kan redusere deres samlede flyttekostnader over livsløpet.

For andre (potensielle) utleiere vil forekomsten av sokkelutleie kunne være problematisk:

- i. Sokkelutleien utgjør en direkte konkurrent som absorberer en del av den etterspørselen som ellers ville kunne ha blitt rettet mot andre tilbydere.

- ii. I tillegg til den direkte konkurransen utgjør fleksibiliteten, og dermed usikkerheten og variasjonen over tid, i tilbudet fra sokkelutleiere en risiko for andre utleiere. Ved en etterspørselssvikt som følge av for eksempel økt (lokal) arbeidsledighet vil husleiene synke. Responsen fra huseiere som har fått vanskeligere likviditet kan være å leie ut en sokkelbolig som de i bedre tider ville ha brukt som en del av sin egen bolig. Andre aktører vil dermed bli truffet dobbelt opp av etterspørselssvikten. I markeder med stort potensielt tilbud av sokkelutleie kan denne risikoen føre til at andre aktører nøler med å gå inn på tilbudssiden av leiemarkedet – spesielt vil det kunne gjelde langsiktige tilbydere.

Hvordan muligheten for sokkelutleie påvirker størrelse og sammensetning av det samlede leiemarkedet i en langsiktig likevektssituasjon, er et vanskelig spørsmål å gi svar på. Dermed er det heller ikke opplagt om muligheten til sokkelutleie er en entydig fordel for potensielle leietakere i en langsiktig likevekt.

Folk som leier ut en sokkelbolig skal ikke bare velge en god leietaker – de skal også velge en bokstavelig talt svært nær nabo. De fleste vil legge betydelig omtanke i et slikt valg og ha ganske sterke preferanser for hvem de vil leie ut sin sokkel til – og hvem de ikke ønsker å leie ut til⁴. Hvis det er slik at eksistensen av et sokkeltilbud presser ut andre potensielle tilbydere og at utleiere av sokkelboliger har sterke preferanser for hvem de leier ut til, kan det være grupper av etterspørrere som har en klar ulempe av at sokkelutleien spiller en sentral rolle i mange lokale boligmarkeder. Kanskje kan en si det slik at jo større andel sokkelboligene utgjør av leietilbudet, jo større er behovet for å ha en kommunal leiesektor?

Inntekter fra utleie av sokkelboliger er gunstig skattemessig behandlet. Skattereglene er utformet slik at hvis leieverdien av en utleid enhet er lavere enn leieverdien av den delen av bolighuset hvor eieren bor, så regnes ikke leieinntektene som skattbar inntekt. Oftest er dette tolket slik at utleie av inntil halvparten av arealet i en bolig ikke kommer til beskatning hvis eieren har sin bolig i resten av boligen. Det

⁴ I det nevnte arbeidet av Lappegård og Nordvik finner man også at en del leier ut sokkelbolig kun fordi slektninger eller noen de kjenner har behov for bolig.

er imidlertid mulig å komme inn under skattefritaket også ved utleie av større deler av boligen, for eksempel hvis den utleide delen er av dårligere kvalitet enn eierens egen bolig. Tidligere når boligeiere måtte betale en (ganske lav) skatt på beregnet fordel av egen bolig kunne en si at sokkelutleie var implisitt beskattet. Med dette mener vi at skatt på (beregnet) inntekt av egen bolig ble skrevet ut på hele boligen, ikke bare den delen som eieren og hennes hushold selv brukte. Et argument for en slik sjablonmessig skattlegging er at småskalautleiere dermed ikke behøver å føre regnskap og å dokumentere kostnader. En kan spørre seg hvorvidt argumentet for å unnlate å skattlegge leieinntekter fra sokkelutleie holder når skatten på (beregnet) inntekt av egen bolig er falt bort.

I innledningen til dette kapittelet viste vi til to arbeider om sokkelboliger som er gjort tidligere. Lappegård og Nordvik (1998) dokumenterer omfang av leide sokkelboliger i en del norske kommuner, og rapporterer fra en spørreundersøkelse til hushold som leier sokkelboliger og av eiere av eneboliger hvor det finnes mulighet til å leie ut en sokkel. Det samme datamaterialet utnyttes i Nordvik (2000a), i dette arbeidet estimeres en økonometrisk modell for valget mellom å leie ut eller ikke leie ut en sokkelbolig. Ut over disse arbeidene har det vært vanskelig å finne analyser av sokkelboligenes rolle i boligmarkedet.⁵ Et unntak er Poulton (1995) som viser at utleie av sokkelboliger spiller en viktig rolle i enkelte segmenter av det canadiske leiemarkedet.

Når den eneste litteraturen vi finner om utleie av sokler er fra Norge og Canada, er det nærliggende å konkludere med at det bare er i disse to landene at en slik leiesektor har noe omfang. Vi tror ikke det er slik. Sannsynligvis er dette et fenomen i de fleste land med en stor andel eneboliger. Det faller utenfor rammene for dette arbeidet å gå nærmere inn på forekomsten av utleie av en del av egen bolig i andre land.

På samme måte som for utleie av eneboliger bruker vi (lineære) regresjonsmodeller for å vise samvariasjonen mellom andel utleide sokkelboliger (målt på ulike måter) og et sett av bakgrunnsvariable. For

⁵ I oversikter over det norske leiemarkedet har det blitt vanlig at man tar med anslag for omfanget av utleie av sokkelboliger.

sammenligningens skyld brukes de samme forklaringsvariablene som de som ble brukt i analysene av utleide eneboliger (tabell 3.8).

Tabell 3.8 Regresjonsmodell: Leide sokkelboliger som andel av boligmasse og av alle leide boliger

	Andel av boligmasse		Andel av leide boliger	
	Koeff	SE	Koeff	SE
Konstant	- 41,6*	15,68	125,0	65,9
Andel eneboliger	0,08*	0,007	0,34*	0,028
Andel leide boliger	0,21*	0,023	- 0,15	0,097
Kommunale boliger, andel av boligmasse	- 0,18*	0,053	- 0,88*	0,224
Andel av voksne 20-30 år gamle	- 0,22*	0,058	- 0,68*	0,242
Andel av voksne 60-70 år gamle	- 0,04	0,079	- 0,41	0,333
Andel av mer enn 70 år gamle	- 0,24*	0,036	- 1,02*	0,151
Andel av befolkningen i tettsted	0,01	0,005	0,03	0,020
Andel som pendler ut av kommunen	- 0,03*	0,007	- 0,10*	0,030
Ln gj.sn inntekt	0,87	1,28	3,46	5,37
Befolkningsvekst, positiv	0,06	0,035	0,23	0,148
Befolkningsvekst, negativ	- 0,11*	0,050	- 0,52*	0,209
Ln median pris	2,63*	0,506	9,30*	2,13
Prisvekst 1998-2000	- 1,46*	0,316	- 5,70*	1,33
Prisspredning	- 0,05*	0,010	- 0,13*	0,044
R ² -adj	0,669		0,751	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

Ikke spesielt overraskende er andelen leide sokkelboliger i boligmassen totalt sett større jo større innslaget av eneboliger er i en kommune. Når andelen eneboliger i boligmassen øker med 10 prosentpoeng, øker sokkelboligenes andel av boligmassen med nesten ett prosentpoeng (0,8 prosentpoeng). Ved den samme økningen i eneboligandelen øker sokkelboligenes andel av de leide boligene med så mye som 3,4 prosentpoeng – dette reflekterer det faktum at i noen kommuner som domineres av eneboliger, utgjør sokkelboligene den dominerende leieformen.

Sokkelutleien, både når den måles som andel av boligmassen og som andel av alle leide boliger, synes å være signifikant fallende både i

andelen unge voksne og i andelen eldre. Dette betyr naturligvis at andelene er stigende i andel middelaldrende voksne, dvs. andelen av de voksne som er mellom 30 og 60 år gamle. Kanskje er det nettopp eiere av eneboliger i denne aldersgruppen som i størst grad leier ut en del av sin enebolig?

Andelen sokkelboliger er (signifikant) fallende i både andelen av de yrkesaktive i kommunen som pendler ut og i størrelsen på en eventuell befolkningsnedgang. På mange måter handler utleie av sokkelboliger om en intensiv utnyttelse av boligmassen. Begge de to sammenhengene vi peker på her kan da tolkes som at når presset i et lokalt boligmarked er relativt lavt, vil boligmassen utnyttes mindre intensivt.

Koeffisientene for prisnivå er signifikant og sterkt positiv, mens koeffisientene for endring i boligprisene er signifikant og sterkt negativ. Dette er konsistent med en historie om at jo høyere boligprisene er, jo mer presset er likviditeten til mange eiere av eneboliger. Dette stimulerer mange av dem til å leie ut en eventuell sokkel. For et gitt prisnivå, betyr en høy prisstigning at mange av eierne av eneboliger har betalt en betydelig lavere pris enn dagens prisnivå – noe som igjen betyr at færre har presset likviditet (alt annet likt). De empiriske resultatene her er i tråd med det man intuitivt skulle forvente, de er også konsistente med analysene i Nordvik (2000a). Dette kan tolkes som støtte til en hypotese om at beslutningene om utleie av sokkelboliger er følsomme for endringer i de økonomiske rammebetingelsene.

Mønsteret i estimeringene hvor leieandeler og prisvariablene er utelatt, er på mange måter likt mønsteret i de estimeringene hvor disse variablene var inkludert (tabell 3.9). To forskjeller er verdt å merke seg: inntektsvariabelens koeffisienter er signifikant positive – det samme gjelder for koeffisientene for positiv befolkningsvekst. Dette siste handler nok i ganske stor grad om at befolkningsvekst gir press på markedet, noe som igjen gir press på likviditeten til mange enboligeier og mer intensiv utnyttelse av boligmassen. På den måten kan en kanskje si at befolkningsvekst-variabelen fanger opp en del av det som prisvariabelen gjorde i estimeringene foran.

Tabell 3.9 Regresjonsmodell: Leide sokkelboliger som andel av boligmasse og av alle leide boliger, Simultane variable utelukket.

	Andel av boligmasse		Andel av leide boliger	
	Koeff	SE	Koeff	SE
Konstant	- 22,10	16,27	- 102,3	63,96
Andel eneboliger	0,07*	0,006	0,39*	0,025
Andel av voksne 20-30 år gamle	- 0,24*	0,064	- 0,92*	0,252
Andel av voksne 60-70 år gamle	- 0,13	0,088	- 0,24	0,347
Andel av mer enn 70 år gamle	- 0,19*	0,040	- 1,11*	0,155
Andel av befolkningen i tettsted	0,003	0,005	0,08*	0,019
Andel som pendler ut av kommunen	- 0,05*	0,007	- 0,08*	0,029
Ln gj.sn inntekt	2,74*	1,23	10,95*	4,85
Befolkningsvekst, positiv	0,10*	0,038	0,45*	0,149
Befolkningsvekst, negativ	0,04	0,046	0,15	0,180
R ² -adj	0,575		0,720	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

Når det gjelder sokkelboliger synes vi også det er et poeng å vise hvordan andelen av eneboligene hvor det finnes en utleid sokkel samvarierer med settet av forklaringsvariable. Estimeringer av dette finnes i tabell 3.10.

R² justert for antall frihetsgrader er med henholdsvis 0,852 og 0,824 relativt høye. Dette innebærer at det er en betydelig systematisk samvariasjon mellom utnyttelsen av utleiemulighetene innen massen av eneboliger og det settet av forklaringsvariable som brukes her. Ut over dette vil vi peke på to viktige trekk i estimeringsresultatene. For det første at andelen eneboliger hvor det finnes en utleid sokkelbolig er fallende i den andelen eneboligene utgjør av den samlede boligmassen i kommunen. Nedre kvartil i fordelingen av antall eneboliger i norske kommuner er 30,2 prosent, mens øvre kvartil er så høy som 73,9 prosent. En slik differanse på 43,7 prosentpoeng innebærer sammen med resultatene som rapporteres i tabell 3.10, at andelen av eneboliger hvor det er en utleid sokkel (alt annet likt) er 3,2 prosentpoeng høyere i kommuner med lav andel eneboliger enn i kommuner med høy andel eneboliger.

Tabell 3.10 Regresjonsmodell: Leide sokkelboliger som andel av antall bebodde eneboliger

	Koeff	SE	Koeff	SE
Konstant	- 74,23*	24,51	- 86,24*	24,46
Andel eneboliger	- 0,08*	0,011	- 0,11*	0,015
Andel leide boliger	0,28*	0,036		
Kommunale boliger, andel av boligmasse	- 0,19*	0,083		
Andel av voksne 20-30 år gamle	- 0,07	0,090	- 0,05	0,096
Andel av voksne 60-70 år gamle	- 0,25*	0,124	- 0,40*	0,133
Andel av mer enn 70 år gamle	- 0,33*	0,056	- 0,35*	0,059
Andel av befolkningen i tettsted	- 0,03*	0,008	- 0,04*	0,007
Andel som pendler ut av kommunen	- 0,05*	0,011	- 0,08	0,111
Ln gj.sn inntekt	4,32*	2,00	9,62*	1,86
Befolkningsvekst, positiv	0,04	0,055	0,08	0,057
Befolkningsvekst, negativ	- 0,21*	0,078	- 0,03	0,069
Ln median pris	3,07*	0,791		
Prisvekst 1998-2000	- 1,67*	0,494		
Prisspredning	- 0,006	0,016		
R ² -adj	0,852		0,824	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

Det andre trekket vi vil peke på er mønsteret i koeffisientene til de variablene som fanger opp befolkningens sammensetning etter alder. Koeffisientene for andelene av de to eldste aldersgruppene er signifikant negative. Kontrollert for andre faktorer er altså andelen utleide sokkelboliger større jo flere middelaldrende voksne det er i en kommune, og mindre jo større andel eldre det er i kommunen. Resultatene her tyder altså på at press i likviditeten hos nye eiere av eneboliger i større grad påvirker omfanget av sokkelutleie enn hva som ledig plass i eneboligen når barn flytter ut, synes å gjøre.

3.4 Privatpersoners utleie – ekstraboliger

Det vi prøver å fange i dette avsnittet er personers direkte eie av boliger utover den boligen de selv bor i. Dette har vi i andre sammenhenger kalt for ekstraboliger, og vi vil bruke dette begrepet også i dette arbeidet. Sokkelboliger kan stort sett ikke selges og holdes derfor

utenfor. Hele eneboliger ble behandlet for seg overfor og holdes også utenfor.⁶ Med andre ord: her defineres alle boliger som ikke er eid av selskap, av kommunen eller som er tjenesteboliger som ekstraboliger; boliger som ligger i enebolig holdes også utenfor. Tabell 3.11 viser forekomsten av ekstraboligene definert på denne måten, i boligmasse og leiemasse i norske kommuner.

Tabell 3.11 Ekstraboliger, i prosent

	Totalt	1. decil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	9. decil
Ekstraboliger, andel av boligmasse	7,2	2,6	3,8	6,4	10,2	14,3
Ekstraboliger, andel av leide boliger	29,5	13,0	17,8	28,5	41,9	48,6

Som for de andre typene leide boliger vi har betraktet, ser vi at variasjonen mellom kommunene er betydelig. Denne typen leieforhold utgjør også et betydelig volum. I gjennomsnitt hører nesten en tredjedel av alle leieforhold hjemme i denne kategorien. Over en fjerdedel av alle norske hushold bor i en kommune hvor ekstraboligene utgjør mer enn 40 prosent av det totale leiemarkedet.

Estimeringene i tabell 3.12 viser en positiv samvariasjon mellom mengden utleide ekstraboliger og den aggregerte størrelsen på den leide boligmassen, og en negativ samvariasjon mellom størrelsen på den kommunale sektoren og antall utleide ekstra boliger. Begge disse effektene er klart signifikant forskjellige fra null. Det synes som 100 nye kommunale boliger fortrenger 16 private ekstraboliger fra leieboligmassen. Dette siste kan ha sin årsak i at kommunale boliger absorberer noe av den etterspørselen etter leide boliger som ellers ville blitt rettet mot ekstraboligene. Det er også mulig at årsakssammenhengen går den motsatte veien: en kommune kan være mer tilbøyelig til å øke tilbudet av kommunale leieboliger hvis det ikke finnes noe tilfredsstillende privat tilbud av leide boliger. Ved hjelp av de dataene vi har tilgjengelig er det ikke mulig å konkludere om hvilken av disse to hypotesene som er korrekt.

⁶ Ut fra den logikken som er brukt for å avgrense ekstraboliger fra sokkelboliger, kunne en godt ha argumentert for at utleie av hele eneboliger skulle være en del av ekstrabolig-kategorien. Noen forsøk med dette ga litt mer uklare resultater enn det å skille dem gjorde. Sannsynligvis handler dette litt om geografiske forskjeller som ikke fanges godt opp i spesifiseringene som brukes her.

Tabell 3.12 Regresjonsmodell: Leide ekstraboliger som andel av boligmasse og av alle leide boliger

	Andel av boligmasse		Andel av leide boliger	
	Koeff	SE	Koeff	SE
Konstant	- 30,63	19,01	- 137,6	78,54
Andel leide boliger	0,45*	0,030	0,88*	0,124
Kommunale boliger, andel av boligmasse	- 0,16*	0,069	- 0,69*	0,286
Andel av voksne 20-30 år gamle	0,32*	0,075	1,02*	0,311
Andel av voksne 60-70 år gamle	0,10	0,106	0,81	0,436
Andel av mer enn 70 år gamle	0,40*	0,045	1,65*	0,186
Andel av befolkningen i tettsted	0,08*	0,005	0,35*	0,022
Andel som pendler ut av kommunen	- 0,02	0,009	- 0,05	0,038
Ln gj.sn inntekt	- 0,15	1,64	0,22	6,79
Befolkningsvekst, positiv	0,04	0,047	0,19	0,194
Befolkningsvekst, negativ	- 0,04	0,066	- 0,08	0,272
Ln median pris	0,66	0,662	4,63	2,74
Prisvekst 1998-2000	0,36	0,421	1,19	1,74
Prisspredning	0,06*	0,014	0,13*	0,056
R ² -adj	0,875		0,798	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

Mengden ekstraboliger, både målt som andel av boligmassen og som andel av leide boliger, er signifikant stigende i både andelen unge voksne og i andelen eldre. Dette er nok resultat av en kombinasjon av faktorer som virker inn på etterspørsels- og tilbudssiden av markedet.

De leide ekstraboligene utgjør en større andel av alle boliger jo større andel av befolkningen som bor i tettsted og jo lavere andel av de yrkesaktive som pendler ut av kommunen. Som vi har vært inne på tidligere, er nok dette en kombinert effekt av grad av etterspørselspress og boligmassens sammensetning etter hustype. Vi merker oss også at inntektsnivået i kommunen ikke gir noe signifikant bidrag til forklaringen av variasjon i ekstraboligenes andel av verken boligmasse eller leiesektoren totalt sett.

Sammenhengene mellom målene på boligpriser og ekstraboligenes andel av boligmassen er interessant. Verken prisnivå eller faktisk prisvekst i perioden 1998-2000 viser noen signifikant samvariasjon med tilbudet av leide ekstraboliger. De teoretiske modellene vi bygger

analysene våre på, antyder en positiv effekt av forventet prisstigning. Det kan argumenteres for at historisk prisstigning ekstrapoleres slik at den bidrar til positive forventninger om fortsatt prisstigning, se Case og Schiller (1988) og Nordvik (1995). En kan like gjerne argumentere motsatt: mean-reversion⁷ i boligprisene gjør at historisk prisvekst er en indikasjon på at prisene skal justeres ned, se for eksempel Hort (1998) og Meen (1999). Når fortegnet på sammenhengen mellom historisk og forventet prisstigning er usikker, så er en ikke-signifikant koeffisient for historisk prisstigning ingen overraskelse.

Koeffisienten for vårt mål for prisspredningen er positiv. Altså er tilbudet av ekstraboliger til leie større jo større usikkerheten i boligprisene er. Det er i tråd med våre teoretisk baserte forventninger. Opsjonen til å selge i framtiden er mer verdt jo større usikkerheten om framtidige priser er. Ved stor prisusikkerhet leier flere ut én eller flere perioder for å kunne dra fordel av gunstige priser ved salg i framtiden. Målestokken på prisspredningsmålet er ikke umiddelbart intuitivt tolkbar.⁸ Det er derfor vanskelig å si noe umiddelbart om hvorvidt en koeffisient på 0,06 er betydelig eller ikke.

For å tolke størrelsen på koeffisienten kan vi ta utgangspunkt i gjennomsnitt og standardavvik som er rapportert i tabell 3.2: Gjennomsnittsverdien på målet vårt er 24,4 og standardavviket er 11,4. Differansen mellom forventet andel leide ekstraboliger på gjennomsnittspredning pluss-minus 2 standardavvik blir:

$$0,06*(4*11,4)=2,7$$

Andelen leide ekstraboliger som andel av boligmassen varierer altså med 2,7 prosentpoeng mellom grensene pluss-minus to standardavvik. Dette igjen utgjør nesten 40 prosent av gjennomsnittlig andel slike boliger i norske kommuner. Vi oppfatter dette som en ganske sterk effekt.

⁷ Mean-reversion er en hypotese om at den finnes en bane for boligprisene, når det skjer noe som fører prisene bort fra banen så trekkes prisene tilbake mot denne banen. Dette innebærer at positiv (negativ) vekst har en tendens til å etterfølges av negativ (positiv) vekst på kort sikt.

⁸ Som tidligere definert er målet vårt: kvadratroten til produktet av differansen mellom median og nedre kvartil i prisfordelinga i 1998 og 2000. For å skalere denne er den dividert med 10.000.

På tilsvarende måte kan vi illustrere hvordan usikkerheten (målt ved spredningen) i boligprisene påvirker ekstraboligenes andel av alle leide boliger i en kommune. Koeffisienten til denne variabelen i den regresjonsligningen som er rapportert til høyre i tabellen 3.12 overfor, er 0,13. Et intervall som strekker seg to standardavvik på begge sidene av gjennomsnittet, blir da $\langle 26,5; 32,5 \rangle$. Igjen er dette en betydelig variasjon – bredden på variasjonsområdet er 20 prosent av den gjennomsnittlige andelen ekstraboliger i boligmassen i kommunene.

Kontrollert for de andre faktorene gir ikke befolkningsendring noe bidrag til forklaringen av variasjonen i volumet på ekstraboligsektoren. Det samme gjelder som nevnt også for effekten av det gjennomsnittlige inntektsnivået i kommunen.

Noen ulikheter framtrer når regresjonene i tabell 3.12 (hvor leieandeler og ulike prismål inngår blant forklaringsvariablene) sammenlignes med tabell 3.13 hvor disse variablene er utelukket. De mest markerte er at andelene ekstraboliger er signifikant (og ganske sterkt) stigende i inntektsnivået i kommunen og fallende i andelene som pendler ut av kommunen. Koeffisientene til begge disse variablene var ikke signifikant forskjellig fra null når vi kontrollerte for andel leide, andel kommunale boliger og ulike prismål.

Tabell 3.13 Regresjonsmodell: Leide ekstraboliger som andel av boligmasse og av alle leide boliger, Simultane variable utelukket.

	Andel av boligmasse		Andel av leide boliger	
	Koeff	SE	Koeff	SE
Konstant	- 174,8*	19,48	- 455,5*	66,00
Andel av voksne 20-30 år gamle	0,60*	0,097	1,53*	0,329
Andel av voksne 60-70 år gamle	- 0,17	0,139	0,34	0,471
Andel av mer enn 70 år gamle	0,59*	0,055	2,03*	0,188
Andel av befolkningen i tettsted	0,06*	0,007	0,33*	0,022
Andel som pendler ut av kommunen	- 0,08*	0,011	- 0,18*	0,038
Ln gj.sn inntekt	13,11*	1,51	32,67*	5,13
Befolkningsvekst, positiv	0,03	0,060	0,24	0,202
Befolkningsvekst, negativ	0,0001	0,072	0,30	0,244
R ² -adj	0,775		0,755	
N=	431		431	

*Koeffisienter som er signifikant forskjellig fra null på et 5-prosentsnivå

3.5 Oppsummerende kommentarer

Analysene i dette kapitlet har dokumentert to viktige trekk ved leiemarkedene i Norge. For det første at det er stor forskjell mellom leiemarkedene i norske kommuner. Forskjellen går ikke først og fremst på leiesektorens andel av den samlede boligmasse, men på at det er stor variasjon mellom kommuner når det gjelder sammensetningen av ulike typer leieforhold. For det andre at det er klare systematiske trekk i denne variasjonen. Dette siste støttes sterkt av det faktum at de statistiske modellene vi bruker viser sterk føyning til data. De gjennomgående høye verdiene på de justerte R^2 viser dette. Videre inneholder alle de estimerte modellene et stort innslag av koeffisienter som er signifikant forskjellige fra null – stort sett med fortegn som er i tråd med våre forventninger.

Den enheten som er analysert gjennom dette kapitlet er kommunene. Dette innebærer at vi kun har kunnet studere aggregerte utfall i de lokale boligmarkedene. Bare indirekte ved å tolke variasjoner i sammensetningen av leiemarkedet har vi kunnet si noe om hvilke faktorer som påvirker atferden til aktørene på markedets tilbudsside. Ved å hente ut data fra registerdatabasen for forskning om boligspørsmål som er blitt utviklet under samarbeidsavtalen mellom Husbanken, Byggforsk og NOVA (se Gulbrandsen og Hansen, 2007), kan en kombinere opplysninger om leietakere, eiere av leide boliger og karakteristika ved de lokale boligmarkedene. Dette vil kunne trekke forskningen om både tilbuds- og etterspørselssiden av leiemarkedet mange skritt framover.

4 Leiemarked og leiesektor belyst gjennom data om leieboere

4.1 Marked og sektor

En annen strategi for å beskrive leiemarkedet og utleiesektoren er å bruke de opplysninger som samles om leieboere og deres boliger i representative utvalgsundersøkelser. Slike undersøkelser er primært levekårsundersøkelsene som hvert tredje år har en såkalt boligmodul. Dette er utvalg basert på alle som er over 15 år og som er registrert bosatt i Norge på et bestemt tidspunkt forut for undersøkelsestidspunktet. Leieboere er her definert som alle som sier de leier boligen de bor i. Mer målrettede undersøkelser mot leieboere er det vanskelig å få gjennomført. På grunn av at leieboerstatus er en svært flyktig egenskap, vil det være vanskelig å finne en tilstrekkelig oppdatert oversikt over de som til enhver tid er leieboere. SSB har imidlertid forsøkt å få til en mer kostnadseffektiv trekning av et leieboerutvalg i forbindelse med en leieundersøkelse i 2005. Data fra slike undersøkelser vil kunne gi større utvalg enn leieboerdelen av levekårsundersøkelsene, men kan samtidig svekkes ved at de ferskeste leieboere utelates fra utvalget, rett og slett som en følge av at de universlister det er mulig å etablere, ikke fullt ut reflekterer leieboerstatusens flyktige egenart.

Hovedkilden for data til denne del av rapporten vil være den foreløpig siste levekårsundersøkelsen med boligmodul som ble gjennomført høsten 2004. I datagrunnlaget velger vi å se bort fra de respondenter som er registrert som hjemmeboende barn. Blant de øvrige er det 2446 som eier sin bolig, enten som individuelle selveiere eller gjennom borettslag. 587 er leieboere eller disponerer boligen på annen måte. Disse representerer bestanden av leieboere høsten 2004. Leiemarkedet på et bestemt tidspunkt er summen av de transaksjoner som inngår i en begrenset periode avgrenset ved hjelp av eksakte datoer kort tid før og etter dette tidspunktet. Når vi skal bestemme lengden av en slik periode i representative survey-data må vi veie hensynet til datamengden (antall enheter) mot hensynet til representativitet. Øker vi periodelengden får

vi flere enheter å analysere, men samtidig øker vi sensureringen av leieboere som leier for en kort periode. Vi har valgt å løse dette dilemmaet ved å benytte opplysninger fra de leieboere som flyttet inn i sin bolig i 2004 som data om leiemarkedet i Norge i 2004. Den siste gruppen bestod av kun 215 respondenter. Som empirisk representasjon av det norske utleiemarkedet gir dette selvsagt tynne data med betydelige feilmarginer.

I de påfølgende tabeller basert på utvalget fra levekårsundersøkelsen, er dette personutvalget veid som husholdsutvalg. Eksempelvis har hushold (og boliger) med fire personer over 15 år en fire ganger større treknings sannsynlighet enn det en person som bor alene har. Kort sagt er store hushold (og deres boliger) overrepresentert i den uveide datafila. For å korrigere for dette veier vi hver observasjon med en vekt som er lik én dividert på antall husholdsmedlemmer som er mer enn 15 år.

Som ledd i det forberedende arbeidet med etableringen av en husleieindeks gjennomførte SSB i andre kvartal 2005 en spørreskjemaundersøkelse blant leieboere (Belsby m.fl. 2005). Dette er en langt mer omfattende undersøkelse enn levekårsundersøkelsene med data om 3849 leieboere. På oppdrag fra Husbanken deltok NOVA i forberedelsen av denne undersøkelsen, og har også fått tilgang til datamaterialet via oppdragsgiver. I noen grad vil vi trekke inn data fra denne undersøkelsen til å supplere data fra levekårsundersøkelsen.

Levekårsundersøkelsen i 2004 ble gjennomført om høsten. På under ett år hadde mer enn en tredjepart av leieboerne flyttet inn i sin daværende bolig (tabell 4.1). Det synes ikke urimelig å anta at til enhver tid har halvparten av norske leieboere bodd mindre enn ett år i den boligen de leier. Dette er ikke nødvendigvis et uttrykk for at utleierne ønsker kort utleieperiode, men at det rett og slett er mangel på leieboere som ønsker å leie lenge. Dataene fra levekårsundersøkelsen kan sies å være generert av samspillet mellom tilbuds- og etterspørselsiden i boligmarkedet. Selv om dataene alene ikke kan brukes til å trekke entydige konklusjoner om verken etterspørsels- eller tilbudsiden, gir de oss et grunnlag for empirisk baserte drøftinger av dette. Når det gjelder botid skiller leieboere seg fra de som eier sin bolig.

Fordelingen av botid i boligen for eiere er langt på vei et speilvendt bilde av fordelingen av botida for leieboere. I den grad de som

flyttet inn nylig kan brukes til å beskrive boligmarkedet, gir levekårsdata et bedre datagrunnlag for analyser av leiemarkedet enn av eierboligmarkedet. Eiere som flyttet inn i 2004 er bare representert gjennom snaut 150 intervju. Dette har også den konsekvens at dersom vi definerer et boligmarked som summen av de transaksjoner som foregår i en kortere avgrenset tidsperiode, for eksempel et halvår eller et kvartal, enten dette er inngåelse av en leiekontrakt eller kjøp og salg av en eierbolig, så er det norske leieboermarkedet i kvantitet langt større enn det norske eierboligmarkedet. Dette gjelder vel og merke antall gjennomførte transaksjoner eller kontraktsinngåelser, og selvsagt ikke de beløp det gjøres avtaler om.

Tabell 4.1 Innflyttingsår i boligen etter om man eier eller leier boligen.
Kilde : Levekårsundersøkelsen 2004.

	Før 1990	1990- 1999	2000- 2001	2002	2003	2004
Leid bolig	11 %	10 %	9 %	11 %	22 %	37 %
Eid bolig	41 %	29 %	11 %	6 %	7 %	6 %

Vi har i kapittel 1 referert til tidligere undersøkelser som har vist større bostabilitet blant leieboere. Det er imidlertid noen år siden denne endringsprosessen stanset. NOVA gjennomførte for eksempel en stor nasjonal surveyundersøkelse høsten 1997, og fordelingen av botid for leieboere var på dette tidspunkt identisk med fordelingen som tabell 4.1 viser.

I tabell 4.2 har vi som en kontroll presentert fordelingene fra husleieundersøkelsen i 2005 på spørsmålet om når leieforholdet startet. Denne undersøkelsen ble gjennomført i andre kvartal 2005. Andelen som nylig har flyttet inn er her noe lavere enn i levekårsundersøkelsen, samtidig som andelen som har bodd svært lenge er lavere. Det er sannsynlig at den utvalgsplanen som ble benyttet i leieundersøkelsen (Belsby m. fl 2005:11ff), gir underrepresentasjon av nylig inngåtte leieforhold. Det antas for eksempel at både leieboere under 35 år og enpersonfamilier er underrepresentert i utvalget (Ibid, s 20).

Tabell 4.2. Hvor lenge har leieforholdet vart. Kilde Leieundersøkelsen 2005. SSB

Før 1990	1990-1999	2000-2001	2002	2003	2004	2005
5 %	19 %	13 %	11 %	19 %	27 %	5 %

De boliger som tilbys på leiemarkedet skiller seg markert fra hva som i 2004 kan kalles en gjengs bolig i Norge. Dette gjelder riktignok i mindre grad hustype enn boligstørrelse. Som det framgår av tabell 4.3 er det vanligere at utleieboliger er å finne i små enn i store bygninger, men nesten 2/3 av utleietilbudet (definert som leide boliger tilflyttet i 2004) finnes i det som vanligvis defineres som bolig i småhus. Dette er i seg selv en indikator på at det som vanligvis defineres som eiersektoren står for en stor del av tilbudet av leieboliger. Akkurat her er eierboligmarkedet og leiemarkedet svært like. Ettersom det er størst omsetningshyppighet av små boliger, er det større forskjell med hensyn til boligtyper mellom eierboligsektoren og eiermarkedet, enn mellom utleiesektoren og utleiemarkedet. En avgrensning av de eierboliger som ble innflyttet i 2004 viser at 35 prosent av disse var å finne i eneboliger, 33 prosent i andre slags småhus og 30 prosent i store hus og to prosent i kombinerte bygg. Også det forhold at markedet er hetere og omsetningstakten størst i de største byene, hvor blokkinnslaget er betydelig også innenfor eiersegmentet, bidrar nok også til at vi får registrert en slik likhet i disse to delene av boligmarkedet.

Tabell 4.3 Hustyper i samlet eiersektor, samlet leiesektor og på utleiemarkedet (leid i 2004). Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004.

	Enebolig	Rekkehus/ kjedehus	To, tre eller firemannsbolig	Store hus	Kombinerte bolig-næring
Leid bolig	47 %	7 %	15 %	27 %	4 %
Leid 2004	40 %	9 %	14 %	32 %	6 %
Eid bolig	61 %	10 %	9 %	20 %	1 %

Tabell 4.4 viser stor forskjell mellom eiersektor og leiesektor etter boligstørrelse. Det er særlig små boliger som leies ut. Nesten halvparten av utleiesektoren, og mellom 50 og 60 prosent av utleietilbudet, består av ett- og toroms boliger. Bare ti prosent av eiersektoren består av så små boliger, og innenfor ett- og toroms boliger som bebos av eier har ni

av ti boliger to rom. Igjen skiller eierboligmarkedet seg fra den samlede eierboligsektor, men ikke i samme grad som for hustype. 20 prosent av eierboliger som ble tilflyttet i 2004 var på ett eller to rom (19 av 20 var toroms), 47 prosent var tre eller fire rom mot 41 prosent i samlet eierboligsektor, mens 34 prosent var på minst fem rom mot halvparten i den samlede eiersektor. Også her finner vi et avvik mellom levekårsundersøkelsen og leieundersøkelsen. I leieundersøkelsen er andelen i småhus lavere (53 prosent mot 69 prosent i første rad i tabell 4.2), mens andel i blokk/bygård og andre hus er høyere med henholdsvis 36 og 11 prosent. Også dette kan skyldes ulik utvalgsmetodikk, men også ulik spørsmålsformulering.

Tabell 4.4 Fordeling av boligstørrelse i samlet eiersektor, samlet leiesektor og på utleiemarkedet (leid i 2004). Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Ett rom	To rom	Tre rom	Fire rom	Fem rom	Seks rom eller mer
Leid bolig	16 %	32 %	28 %	12 %	6 %	6 %
Leid 2004	24 %	33 %	27 %	10 %	4 %	2 %
Eid bolig	1 %	9 %	16 %	25 %	21 %	29 %

Tabell 4.5 viser en tendens til at de boliger som bebos av eier er noe nyere enn de boliger som leies ut, men denne forskjellen er ikke stor. Med unntak av årene like rundt årtusenskiftet da det ble bygget relativt sett mange omsorgsboliger, er det i hele etterkrigstida ikke noen periode hvor bygging av boliger for utleie har vært noe annet enn et helt marginalt fenomen. Det er vanskelig å avgjøre om overvekten av førkrigsboliger i leiesektoren er et uttrykk for at utleieboliger var mer vanlig før krigen, eller om individuelle eiere er mer tilbøyelig til å leie ut eldre boliger enn nyere boliger. Den relative overvekten av førkrigsboliger blant de utleide boligene kan også ha sammenheng med hvor de er lokalisert. Mange sentralt beliggende bygårder i Oslo og andre storbyer er bygd før krigen. Det er ikke uvanlig at disse opprinnelig var leiegårder som enten ble seksjonert eller omdannet til (frittstående) borettslag gjennom 80- og det tidlige 90-tallet. De siste ti årene kan så noen av disse boligene blitt kjøpt av folk som leier dem ut som ekstraboliger. At leide boliger står relativt sterkt blant de boliger

som er blitt bygd senest, lar seg fullt ut forene med det store innslag av omsorgsboliger.

Tabell 4.5 Byggeår for boliger i samlet eiersektor, samlet leiesektor og på utleiemarkedet (leid i 2004). Kilde: Levekårsundersøkelsen.

	Før 1946	1946-60	1961-80	1981-1999	2000 eller senere
Leid bolig	31 %	19 %	25 %	21 %	4 %
Leid 2004	22 %	23 %	25 %	18 %	5 %
Eid bolig	15 %	17 %	35 %	28 %	5 %

Så langt i dette kapitlet har vi operert med én leiesektor og ett leiemarkedet. Det er ulike typer tilbydere og utleiere på leiemarkedet. Vi kan trekke et viktig skille mellom institusjonelle og personlige utleiere. Det er den siste typen som dominerer i Norge ved å stå for tre fjerdedeler både av sektoren og av markedet. I ett av ti leieforhold er det kommunen som er utleieren. I følge FOB 2001 skulle denne andelen vært noe høyere, et avvik som nok kan skyldes at noen kommunale boliger av respondentene kan oppfattes å være leid ut av stiftelse eller organisasjon. Den viktigste grunn til underrepresentasjonen i levekårsundersøkelsen er nok imidlertid at vi innenfor den kommunale utleiesektor finner et stort innslag både av økonomisk svakstilte og av innvandrere og flyktninger som vanligvis har lav responsrate i utvalgsundersøkelser. Men tabell 4.6 avdekker en viktig forskjell som er stor nok til at vi kan feste lit til den, nemlig det klart større innslaget av kommunale utleieboliger som vi finner innenfor det vi benevner som utleiesektoren sammenliknet med hva vi finner innenfor det vi benevner som utleiemarkedet. Dette er nok dels en følge av at visse deler av det kommunale tilbudet er ment å skulle utgjøre varige løsninger som for eksempel i omsorgsboliger, men nok også at vi innenfor denne sektoren finner et visst innslag av personer som ikke makter å kjøpe bolig på det private marked og som dermed forblir leieboer i kommunalt eid eller disponert bolig.

Noen av dem som leier av kommunen har kanskje også problemer med å oppnå en leiekontrakt med private utleiere. Dels kan dette være et resultat av en urimelig diskriminering, dels kan det også ha sin årsak i at de ikke bare er vanskeligstilte leietakere, men at de også er

«vanskelige leietakere». Kommunen har naturlig nok et større ansvar for «vanskelige leietakere» enn det private har. Også dette er en del av forklaringen på større innslag av leietakere med lang botid i kommunale boliger innen det kommunalt styrte segmentet av markedet.

Tabell 4.6 Type utleier. Hele utleiesektoren og utleiemarkedet (leid i 2004). Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Kommune	Stat-fylke	Privat stiftelse	Bedrift/organisasjon	Privatperson som er venn/slektning	Annen privat person
Alle	11 %	3 %	4 %	9 %	25 %	49 %
I 2004	3 %	3 %	6 %	9 %	20 %	58 %

Husleieundersøkelsen er mer detaljert enn levekårsundersøkelsen på dette punktet med i alt åtte svarkategorier. Fordelingen for alle leieboere, samt for de som relativt nylig hadde flyttet inn (i 2004 og i første halvår 2005), er vist i tabell 4.7.

Tabell 4.7 Typer utleier. Hele leiesektoren og i leieforhold inngått i 2004 og 2005). Kilde: SSB: Leieundersøkelsen

	Alle	Leieforhold fra 2004 og 2005
Slektning	12 %	8 %
Venn	3 %	4 %
Annen privatperson	39 %	48 %
Privat gårdeier eller et gårdselskap	19 %	18 %
Kommunen	16 %	12 %
Gjennom arbeidet	4 %	4 %
Studentsamskipnad/Studentboligstiftelse	2 %	2 %
Andre	5 %	4 %
N:	(3849)	(1227)

Sett i relasjon til tabell 4.6 finner vi litt lavere innslag, både av venner og slektninger og av andre privatpersoner i husleieundersøkelsen sammenliknet med levekårsundersøkelsen. Dette kan skyldes at vi finner noen privatpersoner i kategorien privat gårdeier eller gårdsselskap som er mer omfattende enn kategorien bedrift/organisasjon i levekårsundersøkelsen. Vi skal også merke oss at forskjellen mellom sektoren og markedet (definert som leieforhold startet i 2004 og 2005) er mindre i

leieundersøkelsen enn i levekårsundersøkelsen. Dette kan selvsagt skyldes at vi ikke får avgrenset en like kort markedsperiode i leieundersøkelsen som i levekårsundersøkelsen, men det kan også skyldes at de nyeste leieforholdene er underrepresentert i leieundersøkelsen.

4.2 Er det ulike typer boliger som tilbys på de ulike typer markeder?

De ulike kategoriene i tabellene 4.6 og 4.7 viser de ulike typer leie-markeder og de ulike segmenter av leiesektoren. Som det vil framgå av opplysninger foran om antall observasjoner av leieboere og fordelingen på de ulike typer utleiere i tabell 4.6, vil det i levekårsundersøkelsen for flere av disse kategoriene være for få observasjoner til at de kan danne basis i tabeller som eventuelt kunne ha fortalt oss om sammensetningen av de ulike segmenter og markeder. Det gjelder for eksempel bolig eid av stat eller fylke, boliger eid av private stiftelser og boliger eid av bedrifter eller organisasjoner. Det er tilstrekkelig antall boliger til å beskrive sektoren av kommunale boliger, men ikke nok til å beskrive det vi kan kalle «det kommunale utleiemarkedet», altså de kommunale boliger som relativt nylig er tildelt leietakere. I de tilfelle utleier er privatperson kan vi imidlertid både beskrive sektoren samlet og de boliger som er en tilnærmet representasjon av markedet. Dermed kan vi også undersøke om det er noen forskjeller mellom boliger som er tilbydd for en noe lengre leieperiode og de boliger som i 2004 utgjorde markedet. Det er samtidig nok observasjoner til å splitte denne del av sektoren og markedstilbudet etter om utleieren leier ut til venner eller slektninger eller om det ikke eksisterer slike relasjoner mellom utleier og leieboer.

Tabellene 4.8 og 4.9 viser hva slags hustyper som finnes i de ulike sektorene og på de ulike deler av markedet, beskrevet ved hjelp av levekårsundersøkelsen. I følge levekårsundersøkelsen var 59 prosent av alle boliger å finne i eneboliger, 20 prosent i andre typer småhus og 20 prosent i store hus eller i kombinerte bygg. Som vi ser av tabell 4.8 får vi et identisk resultat for boliger der utleier og leieboer er i slekt eller er venner. Også boliger som leies av andre privatpersoner likner ganske mye på den samlede boligmasse, men med et litt lavere innslag av

eneboliger og litt høyere innslag av store hus. Disse fordelinger er en god indikasjon på at eiersektoren står for en betydelig del av boligforsyningen til utleiemarkedet. Det som avviker mest fra boligmassen samlet er de boliger som kommunen leier ut. 17 prosent av de utleide boliger faller som nevnt på tre kategorier som er for små til at de kan brukes i den videre analyse. Innenfor denne gruppen samlet er det svært sjeldent å finne eneboliger (12 prosent) og svært vanlig å finne store hus (64 prosent).

Tabell 4.8 Hustype etter type utleier. Hele leiesektoren. Kilde Levekårsundersøkelsen

	Kommunen	Privatperson som er venn/slektning	Annen privatperson	All Utleie
Enebolig	19 %	63 %	51 %	47 %
Andre småhus	43 %	19 %	20 %	22 %
Store hus*	38 %	19 %	29 %	31 %
N:	(42)	(96)	(191)	(398)

*Bolig i bygg kombinert for bolig og næringer er slått sammen med store hus (blokker)

Som nevnt er det bare for boliger utleid av privatpersoner at levekårsundersøkelsen har et tilstrekkelig antall observasjoner til at vi kan analysere spesielt de boliger som nylig er leid ut, og som vi kan benytte som en empirisk representasjon av hva vi tidligere har definert som markedet. Vi ser av tabell 4.9 et litt lavere innslag av eneboliger og høyere innslag av blokk når det gjelder nylig utleie til slekt og venner. Når det gjelder den øvrige del av utleiemarkedet der eier er en privatperson, er likheten mellom denne del av markedet og dette segment av sektoren langt større.

Tabell 4.9 Hustyper etter typer utleier på det private utleiemarked (boliger leid ut i 2004). Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Privatperson som er venn/slektning	Annen privatperson	All Utleie i 2004
Enebolig	47 %	44 %	40 %
Andre småhus	25 %	24 %	22 %
Store hus*	28 %	32 %	38 %
N:	(32)	(93)	(164)

*Bolig i bygg kombinert for bolig og næringer er slått sammen med store hus (blokker)

Som sammenlikningsgrunnlag tar vi også med en tabell som er basert på leieundersøkelsen (tabell 4.10). Tabellen viser andel som bor i småhus betinget av hvem som eier boligen, både for hele utleiesektoren og for de som hadde påbegynt leieforholdet i 2004 eller 2005. Som vi ser, er det også i dette datamaterialet et klart skille mellom privatpersoner på den ene siden som nærmest dominerer som utleiery av småhus eller leilighet i småhus og de profesjonelle eller institusjonelle utleiery på den andre side, hvor blokkboliger er mest vanlig. Som en ytterlighet finner vi her studentsamskipnad og privat gårdeier eller gårdsselskap. Hovedtyngden av slike utleiery leier ut boliger i større hus. Kommunene plasserer seg midt mellom disse ytterpunktene.

Tabell 4.10 Andel leieboere i småhus betinget av hvem som eier boligen som leies. Hele leiesektoren og leieforhold inngått i 2004 og 2005. Prosentueringsbasiser i parenteser. Kilde: SSB Leieundersøkelsen 2005

	Alle	Leieforhold fra 2004 og 2005
Slektning	81 % (409)	79 % (85)
Venn	67 % (107)	59 % (46)
Annen privatperson	76 % (1317)	74 % (520)
Privat gårdeier eller et gårdselskap	30 % (602)	26 % (185)
Kommunen	46 % (480)	52 % (102)
Gjennom arbeidet	55 % (135)	41 % (41)
Studentsamskipnad/Studentboligstiftelse	14 % (35)	* (10)
Andre	44 % (154)	44 % (39)

* for få observasjoner

Selv om hustypene på deler av utleiemarkedet er ganske lik fordelingen i den samlede boligmasse, er det likevel klare avvik når vi ser på boligstørrelse. Tabellene 4.11 og 4.12 beskriver tre segmenter av sektoren og to delmarkeder etter hvor store boliger som leies ut. I hele boligmassen er det 18 prosent av bebodde boliger som har to rom eller mindre, i leiesektoren samlet er det 52 prosent. I hele boligmassen er det 43 prosent som har minst fem rom, i den samlede leiesektoren er det 10 prosent. Minst avvik fra den samlede boligmasse finner vi i den del av sektoren hvor det er etablert et leieforhold mellom venner eller slektninger, men også her er boligene betydelig mindre enn i den totale boligmasse. Totalt sett er boliger i den kommunale boligmasse mindre enn de øvrige boliger som leies ut.

Tabell 4.11 Boligstørrelse etter type utleier. Hele leiesektoren. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Kommunen	Privatperson som er venn/slektning	Annen privatperson	All Utleie
Ett rom	5 %	8 %	19 %	18 %
To	61 %	36 %	32 %	34 %
Tre	22 %	26 %	31 %	28 %
Fire	7 %	12 %	11 %	11 %
Fem	5 %	9 %	2 %	5 %
Seks eller flere	-	8 %	4 %	5 %
N:	(41)	(97)	(191)	(398)

De boligene som er leid ut i løpet av det siste året før datainnsamlingen er gjennomgående noe mindre enn leieboligene generelt. Mekanismen bak dette kan være at tilbøyeligheten til å lete etter en ny leid bolig er større når man bor i en liten enn når man bor i en større bolig. Større turn-over, og dermed kortere botid, innen de små boligene er velkjent også innen eiermarkedet.

Tabell 4.12 Boligstørrelse etter typer utleier på det private utleiemarked (boliger leid ut i 2004). Kilde; Levekårsundersøkelsen 2004.

	Privatperson som er venn/slektning	Annen privatperson	All Utleie i 2004
Ett rom	16 %	24 %	23 %
To	41 %	33 %	33 %
Tre	28 %	31 %	27 %
Fire	6 %	9 %	11 %
Fem	9 %	2 %	4 %
Seks eller flere	-	1 %	1 %
N:	(32)	(93)	(164)

4.3 Sokkelboliger på utleiemarkedet

Utleie av enebolig kan enten være utleie av eneboligen som helhet eller en del av eneboligen, ofte klassifisert som sokkelbolig (Lappegård og Nordvik, 1998). Sokkelbolig er ikke skilt ut som egen kategori i levekårsundersøkelsen, men i den grad vi registrerer eneboliger som er mindre enn eneboliger vanligvis er, regner vi at den observerte bolig-enheten må være en del av en større enebolig. Vi benytter her samme

definisjon som er brukt av Nordvik (2006). Sokkelbolig blir her definert som en bolig innen hustypen enebolig som har tre eller færre rom.

Tabellene 4.13 og 4.14 viser hvordan sektor og marked er sammensatt dersom eneboligkategorien splittes opp i vanlige eneboliger og sokkelleiligheter ut fra overnevnte definisjon. Ut fra den definisjon som vi bruker, er det langt mer vanlig å leie ut en del av en enebolig enn hele eneboligen. Dette er også mer vanlig på det vi har definert som utleiemarkedet sammenliknet med hele utleiesektoren.

Tabell 4.13 Hustyper i utleiesektor og på utleiemarkedet. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Utleiesektoren	Utleiemarkedet
Sokkelbolig	31 %	31 %
Enebolig	16 %	8 %
Andre småhus	21 %	23 %
Store hus	27 %	32 %
Kombinerte bygg	4 %	6 %

I tabell 4.14 har vi splittet sektoren etter hvem som eier utleieboligen. Når vi finner at halvparten av de kommunale eneboligene som leies ut er sokkelboliger, viser nok dette mer svakheten ved vår definisjon enn at en representant for kommunen faktisk bor i utleieboligen. Det kan også være at en kommune har leid inn en sokkelbolig som videreutleies. Eller det kan være at noen kommuner har kjøpt en enebolig og så leier ut både hoveddelen og sokkelenheten. Dette kan være spesielt aktuelt i utkantstrøk hvor byggekostnader kraftig overstiger markedsprisen på eksisterende boliger.

Tabell 4.14 Hustype (boligtyper) fordelt etter utleier (Hele leiesektoren). Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Kommunen	Privatperson som er venn/slektning	Annen privatperson
Sokkelbolig	10 %	39 %	41 %
Enebolig	10 %	24 %	10 %
Andre småhus	43 %	19 %	20 %
Store hus*	38 %	19 %	29 %

*Bolig i bygg kombinert for bolig og næringer er slått sammen med store hus (blokker)

Dersom vi nok en gang definerer utleiemarkedet som de leieforhold som er startet i 2004, er det ingen nevneverdige forskjeller mellom hele leiesektoren og leiemarkedet hva angår privatpersoner som leier ut hele eller deler av en enebolig. I en klar majoritet av tilfellene synes det å dreie seg om en såkalt sokkelbolig (tabell 4.15).

Tabell 4.15 Hustype (boligtyper) fordelt etter utleier (Utleiemarkedet).
Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Privatperson som er venn/slekting	Annen privatperson
Sokkelbolig	31 %	39 %
Enebolig	16 %	5 %
Andre småhus	25 %	24 %
Store hus*	28 %	32

*Bolig i bygg kombinert for bolig og næringer er slått sammen med store hus (blokker)

4.4 Det flyktige leiemarkedet

En viktig side ved et leietilbud er dets varighet. Tradisjonelt har nettopp tryggheten mot oppsigelser vært et viktig tema i all lovgivning som har tatt sikte på å regulere utleiemarkedet og beskytte den oftest antatt svakeste part, leieboeren, mot risikoen for uforutsett og uten saklig grunn å miste boligen. En leieavtale kan både være tidsbestemt og tidsubestemt. I den nåværende husleielov er den generelle bestemmelsen at det ikke er tillatt å inngå en tidsbestemt leieavtale for mindre enn tre år. Det er gjort unntak for det vi kan kalle fysisk nære boforhold mellom eier og leier. Avtaletiden kan settes til ett år dersom det gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller tomannsbolig og utleier bor i samme hus. Det er ingen tidsbegrensning på avtaleperioden dersom eieren eller noen i eierens husstand selv skal bruke boligen og dette er meddelt leieren på forhånd (Langsether og Sandlie 2006:56). En tidsubestemt leieavtale kan sies opp av begge parter med en oppsigelsesfrist på tre måneder. Oppsigelse fra utleier må være saklig begrunnet.

En tidsbestemt leieavtale opphører ved avtaleperiodens utløp, uten krav om oppsigelse. En tidsbestemt avtale binder i utgangspunktet også leieboer for hele avtaleperioden. Selv i de tilfelle der det ikke er lov å avtale kortere leieperiode enn tre år, vil sannsynligvis mange av de som inngår en leieavtale ikke ha noe ønsker om å binde seg så lenge i

leieforholdet. Som vist i tabell 4.1 hadde 59 prosent av leieboere som ble intervjuet høsten 2004 flyttet inn samme år eller året før. I tabell 4.16 viser vi svarfordelingen på et spørsmål om fremtidige flytteplaner. Spørsmålet kunne med fordel vært utstyrt med mer eksakte svarkategorier, men svarene gir likevel visse holdepunkter. Det er som vi ser faktisk litt flere som snart vil flytte blant de som er nyinnflyttet enn innenfor hele leieboergruppen. Minst hver tredje av de som nylig har flyttet inn, regner med å flytte før de faktisk har rett til det, så sant de har tidsbegrensede leiekontrakter. Vi skal også merke oss at så godt som ingen av de som nylig har flyttet inn, regner med å bli boende resten av livet. At de ferske leieboerne er forskjellig fra hele leieboergruppen, kan selvsagt skyldes at leieboergruppen er i ferd med å endre karakter, og at leieboere med stor bostabilitet er på vei ut. Men det kan også skyldes at noen kommer og går, mens en mindre gruppe gror fast. Det er den første gruppen som preger markedet til enhver tid, mens den andre gruppen totalt sett er av så begrenset omfang at den bare viser seg i tverrsnittsbilder av hele leiesektoren.

Tabell 4.16 Flytteplaner blant leieboere. Første rad: Alle leieboere. Annen rad: De som flyttet inn i 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Klare flytteplaner	Regner med å flytte innen 3 år	Regner med å bo i minst tre år til	Har ingen planer	Regner med å bo der resten av livet	Vet ikke
Alle	19 %	30 %	9 %	31 %	10 %	1 %
2004	22 %	37 %	12 %	27 %	1 %	-

Samtidig ble det stilt spørsmål om hva slags disposisjonsforhold de som i dag leier bolig venter at de vil ha om tre år. Som vi ser av tabell 4.17 regner nesten halvparten med at de vil være blitt eiere innen den tid. Vi skal her også merke oss at det ikke er noen forskjell mellom hele gruppen av leieboere og de som nylig har flyttet inn i nåværende leiebolig.

Tabell 4.17 Forventet disposisjonsform om tre år. Alle leieboere og leieboere som flyttet inn i 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Eier	Leieboer	Annet	Vet ikke
Alle	42 %	47 %	5 %	6 %
2004	43 %	51 %	2 %	5 %

De to siste spørsmålene kan kombineres til å si noe om stabilitet, både som leieboer og som leieboer i samme bolig som leieboeren nå bor i.

Vi lager en ny variabel der alle som sier de vil være selveiere eller andelseier om tre år blir klassifisert som eier. De som *ikke* regner med å bli eier er inndelt etter hva de svarer på spørsmålet om flytteplaner. De som har klare flytteplaner eller som regner med å flytte innen tre år, regner vi som fortsatte leieboere, men i en annen bolig enn den nåværende. Dette er ca. 20 prosent av dagens leieboere. De som regner med å bo minst tre år til, ikke har planer eller regner med å bo i boligen resten av livet, er leieboere som om tre år fortsatt med stor sannsynlighet vil være leieboer i samme bolig. Denne gruppen utgjør 40 prosent av leieboerne.

Som vi ser av tabell 4.18, er det klare forskjeller mellom de ulike delmarkeder med hensyn til framtidsplaner. Det er klart størst stabilitet blant de som leier av kommunen. Nesten to av tre vil bo i samme bolig om tre år. Bare 17 prosent regner med å bli eier. Dette mønstret er svært forskjellig fra hva vi finner blant de som leier av privat person eller av andre. Her er det bare en tredjedel som regner med å leie samme bolig om tre år, mens nesten halvparten regner med å ha blitt eier. Av de andre utleierkategorier har vi slått sammen privatstiftelse/bedriftsorganisasjon hvor den interne fordelingen er ganske lik. Denne gruppen kommer i en mellomstusituasjon. Vi finner her det største innslag av de som regner med å leie om tre år, men ikke i samme bolig som den nåværende. Gruppen som leier av fylke/stat er for liten til at vi vil presentere noen egen relativ fordeling for denne. Fordelingen (ikke vist i tabell) likner imidlertid svært på de som leier privat.

Tabell 4.18 Forventet disposisjonsform om tre år etter typer utleier Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Privatperson/ andre	Privat stiftelse/ organisasjon-bedrift	Kommunen
Eie	45 %	31 %	17 %
Leie annen bolig	21 %	37 %	21 %
Leie samme bolig	33 %	32 %	62 %
N:	(293)	(52)	(42)

Innenfor den gruppen som vil leie samme bolig også om tre år, er det ulik grad av sikkerhet om hvor lenge dette vil bli tilfelle. De som regner med å bo i nåværende bolig resten av livet, utgjør 24 prosent av de som leier av kommunen mot bare fem prosent blant de som leier av privat person/andre.

Man skulle forvente at økt botid som leieboer skulle øke sannsynligheten for å bli eier om tre år. Slik er det ikke. Dette gjelder bare de som flyttet inn i 2003 og 2004. Forøvrig er det slik at jo lenger man har bodd i boligen som leieboer, jo mindre er sannsynligheten for at man vil bli eier om tre år, og jo større er sannsynligheten for at man vil fortsette som leieboer i samme bolig (tabell 4.19). I så måte mer enn antyder resultatene en seleksjonsprosess der noen raskt forlater leieboernes rekker, mens noen andre, riktignok ikke særlig mange, forblir i leieboernes rekker. Det å leie bolig er både alders- og inntektsbestemt, likedan som prosessene ut av denne status. Vi illustrerer dette ved hjelp av tabellene 4.20 og 4.21 som viser hvordan det å leie og det å forvente å leie også tre år fram i tid, er betinget av alder og samlet husholdsinntekt.

Tabell 4.19 Framtidsplaner om tre år etter innflyttingsår. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	2004	2003	2000–2002	1990–1999	Før 1990
Eier	42 %	49 %	38 %	28 %	9 %
Leie annen	28 %	26 %	20 %	9 %	11 %
Leie samme	30 %	25 %	42 %	63 %	81 %
	(166)	(98)	(91)	(46)	(47)

Tabell 4.20 Andel som leier og andel som regner med å leie om tre år etter alder 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	> 79
Nå	63	23	15	10	9	10	36
Om 3 år	36	11	9	7	8	10	35
N:	(289)	(413)	(319)	(297)	(226)	(163)	(78)

Tabell 4.21 Andel som leier og andel som regner med å leie om tre år etter samlet husholdsinntekt (desiler) 2004. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nå	70	46	35	31	23	11	10	6	4	2
Om 3 år	53	36	18	15	12	5	5	2	2	1

Blant de som er under 50 år finner vi en ikke særlig overraskende bevegelse fra leie til eie, særlig sterk er denne overgangen blant de yngste. I denne bevegelsen er det imidlertid også en sosial selekteringsprosess som klart antydes av tabell 4.21. Det å leie bolig er i ekstrem grad inntektsavhengig. Dersom det går slik som folk venter, vil korrelasjonen etter tre år være blitt klart redusert. Dette skyldes nok først og fremst at mange, nok særlig blant de yngste, i denne perioden har fått økt inntekt. Men samtidig skal vi merke oss at relativt sett er det i de laveste inntektsdesil at reduksjonen av andelen leieboere er minst. Fra tredje desil og oppover blir leieboerandelen omtrent halvert. I første og annet desil er det en reduksjon på mellom 20 og 25 prosent. Hadde vi kunnet følge også disse husholdningenes inntektsutvikling over tid, er det et spørsmål om det i hele tatt ville ha blitt nevneverdig flere eiere blant de som etter tre år fortsatt er å finne i den laveste inntektsgruppen. Dette er en hypotese vi vil kunne teste i et nytt prosjekt om boligeie i lavinntektshushold, basert på registerdata.

5 Utleie av ekstraboliger

Flere surveyundersøkelser gjennom de siste 15-20 årene har vist at ca. 10 prosent av norske husholdninger eier en ekstra bolig (Nordvik og Gulbrandsen 2001 og 2006). Denne andelen har vært svært stabil i denne perioden, og synes i liten grad å være påvirket av prisfluktasjoner, verken på eierboligmarkedet eller på utleiemarkedet. Det er anslått at omtrent en fjerdepart av disse er tidligere ordinære boliger som nå benyttes som feriehus. Dette er nemlig den forskjellen som framkommer mellom undersøkelser der man kun spør om ekstrabolig, og undersøkelser der man også spør om fritidsboliger og eksplisitt gir respondentene beskjed om at de ikke skal regne med eventuelle fritidsboliger når de besvarer spørsmålet om de disponerer én eller flere ekstraboliger. I levekårsundersøkelsen 2004 var det drøyt seks prosent som sa de hadde en ekstrabolig, mens fem prosent sa at de hadde en fritidsbolig som tidligere hadde vært en ordinær bolig. Til sammen gir dette er omtrent den prosentandel man får dersom man spør uten å nevne feriehus. I en undersøkelse gjennomført av Norsk Gallup på oppdrag fra NOVA i 2001 med et utvalg på 2046, var det for eksempel 10 prosent som svarte at de disponerte ekstrabolig. I 2004 var to tredjedeler av ekstraboligene utleid, en tredjedel på langsiktig basis, 10 prosent leid ut midlertidig og ca. 20 prosent ble lånt av slektninger. Dersom også feriehus som tidligere har vært bolighus tas med, forventer vi at en lavere andel skal være utleid. I undersøkelsen fra 2001 var da også omtrent halvparten av de ekstraboligene man registrerte med det helt uspesifiserte spørsmålet utleid.

Levekårsundersøkelsen i 2001 avdekket en klar sammenheng mellom det å eie ekstrabolig og urbaniseringsgrad. Av husholdninger bosatt i spredtbygde strøk, var det 17 prosent som disponerte en ekstrabolig mot åtte prosent i byer og tettbygde strøk (Gulbrandsen 2003:37). I levekårsundersøkelsen i 2004 fant man ingen tilsvarende sammenheng med urbaniseringsgrad. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at en slik sammenheng er fraværende. I 2001 var ekstraboliger i utkantstrøk først og fremst å finne i samme kommune som den

ordinære boligen, i halvparten av tilfellene på samme tomt. Halvparten av slike boliger i spredtbygde strøk var heller ikke i bruk (Ibid). Det er sannsynligvis et fenomen som kalles kårboliger som her gjør seg gjeldende. Vi ser ellers av tabell 5.1 at jo større geografisk avstand det er mellom ordinær bolig og ekstrabolig, jo mindre er sannsynligheten for at boliger er leid ut.

Tabell 5.1 Bruk av ekstraboliger etter beliggenhet i forhold til ordinær bolig. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	I samme hus/på samme tomt	I samme kommune	I samme landsdel	I en annen landsdel	I utlandet
Brukes av IO	4 %	8 %	14 %	20 %	17 %
Står tom	13 %	16 %	36 %	15 %	33 %
Leies/lånes ut til slektninger	26 %	14 %	9 %	20 %	29 %
Leies ut til andre	57 %	62 %	41 %	45 %	21 %
N*:	(45)	(78)	(45)	(40)	(42)

N: Tabellen er veiet ut fra husholdsvekter. Tallene i parentes viser antall intervju

Det å disponere ekstrabolig er ikke avhengig av hvor i landet man er bosatt. Uansett hvilken landsdel man bor i, varierer andel med ekstrabolig lite, bare mellom fem og sju prosent. Tabell 5.2. viser hvordan ekstraboligene blir benyttet, avhengig av bosted. Med tanke på små basistall, er det ikke noen signifikante forskjeller avhengig av bosted.

Tabell 5.2 Bruk av ekstrabolig etter landsdel. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Oslo/ Akershus	Østlandet ellers	Sør/Vestlandet	Tr.lag/N.Norge
Av IO	17 %	13 %	8 %	12 %
Står tom	14 %	25 %	25 %	23 %
Leies ut til slekt	21 %	19 %	17 %	19 %
Leies ut til andre	48 %	44 %	50 %	42 %
N:	(60)	(54)	(77)	(49)

N: Tabellen er veid ut fra husholdsvekter. Tallene i parentes viser antall intervju

Det er større forskjeller med hensyn til hvor ekstraboligen er lokalisert sett i forhold til nåværende bolig. Tabell 5.3 viser hvordan ekstraboligen er lokalisert i forhold til ordinær bolig, betinget av hvor ordinær

bolig er lokalisert geografisk. Vi ser her en klar forskjell mellom de som bor i Oslo og Akershus og de som bor andre steder i landet. Blant ekstraboligeiere fra Oslo og Akershus er det mindre vanlig at de eier en ekstrabolig som ligger nær den ordinære boligen enn hva som er tilfelle med ekstraboligeiere bosatt andre steder i landet. Forskjellen skyldes dels at denne gruppen fra Oslo og Akershus oftere eier bolig utenfor bostedskommune, dels at de oftere eier en ekstrabolig i utlandet.

Tabell 5.3 Lokalisering av ekstrabolig etter ekstraboligeiers bosted

	Oslo/ Akershus	Østlandet ellers	Sør/ Vestlandet	Tr.lag/ N.Norge
Samme tomt	6 %	19 %	22 %	19 %
Samme kommune	26 %	28 %	33 %	31 %
Samme fylke	3 %	10 %	14 %	15 %
Samme landsdel	13 %	6 %	6 %	4 %
Annen landsdel	19 %	19 %	14 %	15 %
Utlandet	32 %	19 %	11 %	15 %
N:	(60)	(54)	(77)	(49)

bosted. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

Tabell 5.4 viser små forskjeller med hensyn til bruk av ekstraboliger. Det er kun en svak tendens til at ekstraboliger brukes litt oftere av intervjuobjektet selv dersom IO bor i en større by eller kommune. Derimot er det en klart forskjell i lokalisering avhengig av hvor urbant IO bor (tabell 5.5). Funnet er helt i tråd med tendensen i tabell 5.3, og for så vidt også i tråd med funnet fra levekårsundersøkelsen fra 2001 om hyppigst forekomst av ekstraboliger på landsbygda. Det er nok som tidligere nevnt kårboliger som her gjør seg gjeldende.

Tabell 5.4 Bruk av ekstrabolig etter ordinært bosteds urbaniseringsgrad, Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Spredtbygd	Under 20000	20-100000	Over 100000
Bruk av IO	6	9	20	15
Tom	23	29	20	15
Leies slekt	23	14	16	21
Annen utleie	48	49	44	48
N:	(69)	(68)	(49)	(64)

Tabell 5.5 Lokalisering av ekstrabolig etter ordinært bosteds urbaniseringsgrad. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

	Spredtbygd	Under 20000	20-100000	Over 100000
Samme tomt	44	14	4	9
Samme kommune	34	19	13	42
Samme fylke	16	14	13	3
Samme landsdel	3	8	8	6
Annen landsdel	-	14	26	21
Utland	3	25	35	18
N:	(69)	(68)	(49)	(64)

Ekstraboligers betydning for utleietilbudet

Dersom vi skal vurdere ekstraboliger ut fra slike boligens bidrag til tilbudet på det norske utleiemarkedet, må vi selvsagt se bort fra ekstraboliger som befinner seg utenfor landets grenser. Fem prosent av husholdningene disponerer ekstrabolig innenfor landets grenser. Hovedmengden av disse, 87 prosent disponerer kun én bolig ekstra, mens 13 prosent disponerer to. Siden det var mulig å svare tre eller flere, finner vi ikke utleie i noe stort omfang eller av tilnærmet profesjonell art her. De ekstraboliger som her er registrert, utgjør omlag 5,5 prosent av landets samlede bebodde boligmasse. Tabell 5.6 viser hvordan disse boligene disponeres.

Tabell 5.6 Disponering av ekstraboliger lokalisert innenfor Norges grenser. Kilde: Levekårsundersøkelsen 2004

Brukes av IO	Står tom uten videre planer	Står tom i påvente av salg	Lånes ut til slekt/venner	Leies ut midlertidig	Leies ut for lengre tid
11 %	16 %	4 %	16 %	12 %	42 %

N (veid)= 106

Disse boligens kvantitative bidrag til det samlede utleietilbud er omtrent 80 000 boligenheter. Drøye 40 000 er leid ut for lengre tid, knapt 20 000 er leid ut midlertidig, mens omkring 20 000 er lånt ut (vi må vel gå ut fra at noen av disse også kan være leid ut) til slekt og venner.

Fem prosent av norske husholdninger eier fritidsbolig som har vært ordinær bolig tidligere.

Vi vet ikke om disse tidligere boligene utgjør noe bidrag til utleiemarkedet, men de gjør det trolig ikke etter som de av sine eiere er definert som fritidsboliger.

6 Markedssegmenter og leietakere

6.1 Innledende oversikt

Kapitlene foran demonstrerer at tilbudssiden av det norske leiemarkedet er sammensatt. Ulike typer av utleiere er ute etter ulike former for avkastning på sine boliger. Noen prioriterer løpende leieinntekter, noen har større fokus på mulige eller sannsynlige kapitalgevinster. Kommunene som også er en betydelig utleier ønsker på sin side å oppnå en god boligpolitisk effekt av de boliger de disponerer for utleie. For å oppnå sine mål kan det være viktig å velge de rette leietakerne. En konsekvens av dette er at tilbudet som møter hver enkelt av dem som etterspør en leiebolig kan være ulikt.

Et interessant eksempel på mekanismer som påvirker hvordan ulike leietakere og utleiere 'kobles sammen' finner vi hos Wood og Tu (2004). De viser at det i det australske leiemarkedet er en tendens til at utleiere med lave inntekter leier ut til lavinntektshushold, mens utleiere med høyere inntekter leier ut til hushold med høyere inntekter. Dette er ikke et eksempel på at like barn leker best. Forklaringen ligger heller i utformingen av skattesystemet i Australia og prisutviklingen på bolig. De dyreste boligene har historisk sett hatt en større prisstigning enn boliger i lavere prissegmenter. Folk med lave inntekter har lavere marginalsatt på inntekt, på de billigste boligene får de derfor en høyere leieinntekt etter skatt enn de utleierne som har høyere inntekt. På høyt prisede boliger kommer derfor en stor del av avkastningen i form av kapitalgevinst, på lave kvalitetssegmenter må avkastningen i større grad komme fra løpende leieinntekter. Folk med lave inntekter dominerer derfor både på etterspørsels- og tilbudssida. Dette eksemplet er kanskje ikke relevant for å forstå det norske leiemarkedet – det demonstrerer likevel kompleksiteten i de mekanismene som kobler utleiere og leietakere.

For å belyse slike sammensetningseffekter, og et delt leiemarked, viser vi i dette kapitlet derfor hvordan massen av leietakere innen noen segmenter er fordelt langs noen utvalgte dimensjoner. Data (fra levekårsundersøkelsen i 2004) setter en del begrensinger på hvordan

leiesektoren kan deles inn. Vi har derfor valgt å betrakte sammensetningen inne fire segmenter:

- Kommunal utleie: her inkluderes alle offentlig eide utleieboliger som ikke klassifiseres som tjenesteboliger.
- Sokkelboliger.
- Personlig – småhus: Privatpersoners utleie av boliger i småhus, sokkelboliger ikke inkludert. Som småhus regner vi eneboliger, boliger i rekke/kjede, horisontal og vertikaldelte 2-mannsboliger og boliger i andre hus med mindre enn 5 boliger.
- Personlig – store hus: Her inkluderer vi privatpersoners utleie av boliger i blokk, bygård og andre bolighus (inkludert blandede bolig- og næringsbygg).

Den primære interessen vår ligger i å demonstrere hvordan tilbudet i segmentene retter seg mot ulike typer av leietakere, samtidig som analysene vil fortelle oss noe om situasjonen til leietakere i ulike former for leieforhold. Begge disse to aspektene har jo en viss boligpolitisk relevans. Vi begynner med å vise hvordan kombinasjonen hushold og alder fordeler seg i leiesektoren samlet sett og i de fire utvalgte segmentene.

Som tabell 6.1 (neste side) viser, er det ganske få observasjoner i noen av de gruppene som betraktes. Resultatene må derfor tolkes med forsiktighet. En del trekk og tendenser kan likevel leses ut av tabellen.

Eldre leietakere (her definert som personer over 67 år) utgjør en liten andel av leietakerne i den private leiesektoren. Noen finnes imidlertid i sokkelboliger, det er ikke unaturlig å tenke seg at dette dreier seg om eldre som leier sokkelbolig i eneboliger som er eid av deres egne barn – eller andre slektninger. Det er også tre ganger så mange enslige eldre som eldre par som leier bolig.

Tabell 6.1 Husholdssammensetning, fire segmenter av leiesektoren, i prosent

	Kommunal leie	Sokkelboliger	Privat - småhus	Privat – store hus	Totalt
Enslig forsørger < 35 år	3,1	8,4	3,9	1,3	5,0
Enslig forsørger 35 år +	6,2	2,5	8,7	5,3	5,0
Enslig < 35 år	26,2	42,0	31,1	55,3	36,7
Enslig 35-67 år	13,8	19,3	12,6	13,2	14,0
Enslig 67 år +	26,2	4,2	1,9	1,3	9,0
Par m barn < 35 år	3,1	4,2	8,7	1,3	4,8
Par m barn 35 år +	7,7	1,7	8,7	2,6	4,6
Par uten < 35 år	3,1	10,9	8,7	13,2	9,0
Par uten 35-67 år	3,1	1,7	3,9	1,3	3,3
Par (uten) 67 år +	3,1	1,7	1,0	-	3,1
Andre	4,5	3,5	10,6	5,3	5,7
Σ	100	100	100	100	100
N=	84	146	155	94	612

Den store andelen av eldre i kommunale boliger illustrerer også at det ikke er korrekt å se på hele massen av kommunale boliger som et tilbud som er tilgjengelig for alle de gruppene som har behov for hjelp (fra kommunen) til skaffe seg en bolig. Mange av boligene blir tildelt til eldre. Noen av disse eldre bor nok i de tradisjonelle trygdeboligene, den store mengden eldre i kommunale leieboliger handler nok likevel i dominerende grad om omsorgsboliger. I den sammenheng vil vi peke på et poeng som er verdt å trekke fram. Når omsorgsboligsatsingen kom, opplevde en del kommuner at de trygdeboligene de hadde bygd (mye gjennom 70-tallet), ikke lengre ble regnet som attraktive av eldre. Det ble gjennom dette og det nye tilbudet av omsorgsboliger frigitt tidligere trygdeboliger til bruk for de vanskeligstilte søkerne til det kommunale leietilbudet, se Hansen m.fl. (1997).

De kommunale boligene fungerer i liten grad som tilbud til parhushold. Kanskje det er slik at det å være to gir høyere inntekter, og at inntektsrisikoen i husholdet er lavere når man er to som deler på ansvaret. På grunn av dette greier parene seg bedre enn enslige, og de som tildeler bolig tar samtidig hensyn til det.

Uten å gå i detalj er det verdt å merke seg at det er et slags hierarki i hvordan husholdstyper og aldersgrupper fordeler seg på segmenter av

leiemarkedet. De yngste, enslige uten barn har en viss overrepresentasjon i sokkelboligene. I de utleide boligene i småhus, utenom sokkelboligene, er det flere folk over 35 år, flere par – og ikke minst flere hushold med barn. I disse leide boligene er par med barn overrepresentert i forhold til i de andre delene av leiemarkedet. Leid bolig i store hus kommer i en slags mellomstilling. Dette stemmer for så vidt godt overens med de utbredte forestillingene om det norske etableringsmønsteret.

6.2 Utestengingsmekanismer på tilbudssiden

Vi er her ikke først og fremst ute etter å beskrive hvordan hushold med ulike kjennetegn velger på leiemarkedet. Fordelingene av leietakere i de fire utvalgte typene av leieforhold beskrives fordi dette bidrar til en forståelse av hvorvidt ulike typer av etterspørrere på leiemarkedet står overfor ulikt effektivt tilbud. Som en del av dette undersøkes forekomsten av noen kjennetegn på sosial status i de ulike leiesegmentene.

Tabell 6.2 Sosialhjelp, uføretrygd og arbeidsledighet i fire segmenter av leiesektoren, i prosent

	Kommunal leie	Sokkelboliger	Privat - småhus	Privat – store hus	Totalt
Fått sosialhjelp siste år	24,6	16,1	10,6	12,0	13,4
Arbeidsledig siste 3 mnd	12,3	8,4	6,7	5,4	7,0
Uføretrygd	9,2	5,1	5,8	4,0	5,9
Σ	100	100	100	100	100
N=	84	146	155	94	612

Innen den kommunale leiesektoren er andelene som har fått sosialhjelp siste år, vært arbeidsledig nylig eller er uføretrygdet til dels betydelig høyere enn i andre deler av leiemarkedet. Dette er jo ikke spesielt overraskende, da dette i noen tilfeller er indikasjoner på sosiale problemer. Disse problemene igjen kan være direkte kriterier for å få en kommunal bolig.

Innslaget av hushold med de tre indikasjonene på sosiale problemer er imidlertid så stort i de andre typene leieforhold at det ikke ser ut som om folk med sosialhjelp, arbeidsledige eller uføretrygdede

generelt møter stengsler i bestemte segmenter av leiemarkedet. Vi merker oss at i sokkelboligene er det litt større innslag av de indikatorene på sosiale problemer som vi bruker. Ut fra et tilbudsside-perspektiv er dette kanskje noe overraskende. De som leier ut en sokkelbolig velger ikke bare en leietaker, de velger også en fysisk sett svært nær nabo (se Lappegård og Nordvik, 1998).

Man må ikke bruke opplysningene overfor til å konkludere med at det ikke er grupper som stenges ute og møter ulike former for diskriminering i leiemarkedet, fordi de ikke greier å signalisere på en troverdig måte at de er gode leietakere. For å undersøke om det forekommer slike typer stengsler eller diskrimineringer trenges andre tilnærminger enn å analysere brede survey-data av typen levekårsundersøkelser. Det ser imidlertid ikke ut som om det å ha et av de tre kjennetegnene vi gikk gjennom i tabell 6.2 over, er tilstrekkelig for å risikere å oppleve skepsis fra enkelte utleiere og kanskje også utestenging.

6.3 Stabilitet og hensiktsmessige leietakere

I de tidligere delene av rapporten har vi argumentert for at en på mange måter må betrakte de aller fleste leide boligene i Norge som en del av massen av eide boliger. For en god del av dem som leier ut en bolig er det stor verdi knyttet til retten til å omdisponere bruken av boligen. Rett til å omdisponere kan i denne sammenhengen være å kunne selge boligen til noen som ønsker å ta den i bruk selv. Frihet til å velge salgstidspunkt har verdi både for at en da kan (forsøke å) velge et salgstidspunkt som er prismessig gunstig, og det kan for eieren være gunstig å kunne frigjøre kapital for andre formål etter behov. Ikke minst vil retten til å omdisponere boligen kunne bety å kaste ut leietaker for å kunne ta boligen i bruk selv.

Det at retten til omdisponeringen av den utleide boligen er viktig for utleierne skiller det norske leiemarkedet fra leiemarkedet i mange andre land. Selv om vi tidligere i rapporten har argumentert for at det at boliger flyttes mellom eier- og leiersegmentet av boligmarkedet ikke er et særnorsk fenomen, mener vi likevel at det er noe spesielt at denne typen utleie i så stor grad dominerer tilbudssiden av leiemarkedet.

I en leiegård, eller en annen masse av stabile leieboliger, hvor boliger leies ut for en lengre periode, vil utleier ønske å beholde gode leietakere over en lang periode. Dette dels for å slippe å lete etter en ny leietaker som kanskje og kanskje ikke er en god leietaker. Dels vil en utleier være interessert i stabile leietakere for å holde vakanser og kostnader ved skifte nede. For eiere av boliger som det kan være verdifullt å beholde retten til omdisponering, er det helt omvendt. Det er gunstig med leietakere som har en kort planleggingshorisont slik at boligen kan frigjøres raskt.

I dette underkapittelet ser vi derfor på hvordan flytteplanene og noen andre indikatorer på korte planleggingshorisonter fordeler seg mellom leieseegmentene.

Tabell 6.3 Flytteplaner fire segmenter av leiesektoren, i prosent

	Kommunal leie	Sokkelboliger	Privat - småhus	Privat – store hus	Totalt
Klare flytteplaner	16,9	18,6	11,4	25,3	18,3
Flytte innen tre år	24,6	32,2	34,3	41,3	30,3
Bo her minst tre år	3,1	7,6	15,2	8,0	9,4
Ingen planer	28,4	38,1	27,6	21,3	30,8
Bo her resten av livet	18,9	2,5	7,6	4,0	9,4
Σ	100	100	100	100	100
N=	84	146	155	94	612

Det er velkjent fra tidligere studier at norske leietakere i stor grad har planer om, eller regner med, å flytte innen ganske kort tid. Dette handler både om flytting over i eid bolig og det handler om relativt hyppige flyttinger innen leiesektoren, se f.eks. Nordvik (2004). Dette viser da også tabell 6.3.

Bort i mot halvparten av dem som leier bolig har umiddelbare flytteplaner eller planlegger å flytte innen tre år. Den største andelen finner vi i gruppen som leier i blokk/bygård mv., det er også mange i sokkelboliger som har slike planer. Det kan være at de som leier ut slike boliger har valgt leietakere nettopp for å oppnå en slik fleksibilitet. Leide boliger i store hus er ofte små boliger som er kjøpt som en investering hvor eieren er opptatt av å «time» et salg slik at kapitalgevinsten maksimeres. Eiere av sokkelboliger kan ha ønske om

fleksibilitet i mulighetene til å avslutte leieforholdene, for å kunne bruke boligen til egne behov. Videre merker vi oss at det synes som det er spesielt mange som bor i sokkelboliger som svarer ingen planer. Det er litt vanskelig å gi noen spesielt meningsfull forklaring på det.

Kommunale utleiery er ikke opptatt av muligheten til å omdisponere bruken av sine leieboliger av de samme årsaker som de private eierne som har behov for en finansiell og bruksmessig fleksibilitet. Det er imidlertid flere kommuner som har mål om at deres tilbud skal være en form for gjennomgangsboliger. Hensikten med dette er at erfaringsmessig kommer det hele tiden til nye hushold med problemer på boligmarkedet. Det boligsosiale arbeidet i en kommune bør betjene dem som kommer opp i slike situasjoner – heller enn å ta vare på sine leietakere. Etter hvert som folk får orden på sin situasjon kan de trekke over i private leiesektor eller ta steget over til eiesektoren, en slik tanke-måte er også i tråd med den siste boligmeldingen.

Kommunene velger imidlertid ikke sine leietakere ut fra at de skal ha en så pass urolig livsførsel at boligene ikke bindes opp for lengre tider. Vi ser da også av tabell 6.3 at det er de kommunale leietakerne som i størst grad har planer om å bli boende en lengre periode – ja, vi ser at nesten hver femte kommunale leietaker ønsker å bo i sin bolig ut livet. Dels henger dette sammen med omsorgsboligenes plass innen den kommunale leiesektoren. Dels henger det nok også sammen med at det i den kommunale leiesektoren er en del leietakere som ser det som urealistisk å kunne ta skrittet over i eid bolig. I de andre leieformene er andelene som ønsker å bo i sin bolig 'resten av livet' svært mye lavere.

På grunn av at flyttekostnader er større når man flytter fra en eid enn fra en leid bolig, vil det være fordelaktig å leie bolig i lite etablerte og omskiftelige faser av livet. Dette er naturligvis en årsak til at man finner mange unge i leiesektoren generelt, og i den mest uformelle delen spesielt – dvs. i sokkelboligene. I dataene våre kan vi også betrakte en annen overgangsfase. Fra andre studier vet man at mange leier bolig i (den første fasen) etter en skilsmisse eller brudd i et samboerforhold. Vi spør oss så i hvilke segmenter av leiemarkedet som har de største andelene folk som nylig har vært gjennom et slikt brudd (her definert som brudd i løpet av de siste to årene).

Vi finner at om lag 18 prosent av alle leietakerhushold har en person som har vært gjennom et samlivsbrudd de siste to år. Mange av dem er nok enslige, men ikke alle. Denne gruppen er klart underrepresentert i de kommunale boligene med litt under 10 prosent. Sokkelboligene og de leide boligene i store hus har de største andelene. Her utgjør de nylig skilte mellom 22–24 prosent av beboerne. Kanskje betyr dette at disse segmentene spiller en viktig rolle i boligmarkedet i den forstand at de leverer (ofte på ganske kort varsel) boliger til folk som kommer i en vanskelig overgangsfase, uten at de kommer inn under målgruppene for sosialpolitikken eller den boligsosiale politikken.

I dette kapitlet har vi sett på hvordan de forskjellige delene av tilbudet av leide boliger betjener ulike grupper av etterspørrere og etterspørrere i ulike situasjoner og posisjoner. Det er likevel grunn til å understreke at det ikke dreier seg om sterkt atskilte markeder hvor tilbudet henvender seg til helt ulike grupper. Spesielt gjelder dette de private delene av markedet. Stadig flere kommuner bruker nå en strategi hvor de leier inn og videreformidler leiekontrakter (se Langsether, 2005), noe som kan bidra til mindre forskjeller mellom kommunal og privat leie.

Et siste poeng å merke seg med dette kapitlet er at vi har hatt fokus på hvordan tilbydere med ulike behov og ønsker velger mellom leietakere. Når en tolker dataene må en selvfølgelig også huske på at de faktiske fordelingene av leietakere på de ulike boligene også handler om leietakernes preferanser og betalingsevne og -vilje. Kort sagt: de data vi diskuterer er generert av samspillet mellom tilbuds- og etterspørselssiden i leiemarkedet.

7 Avsluttende refleksjoner

Tittelen på det prosjektet som denne rapporten er en del av var «*Tilbudet av leide boliger – Fleksibelt eller flyktig*». På sett og vis kan en si at dette er en noe retorisk tittel. Det vi hadde i tankene var at størrelsen på leiesektoren kan økes eller reduseres ved nettoflytting mellom eie- og leiesegmentet av boligmarkedet. I tillegg vil det kunne være slik at selv om det totale antallet er stabilt kan det være at noen av de utleide boligene flyttes over til eiersegmentet, men erstattes av boliger som flyttes den andre veien. En slik situasjon kan kalles både fleksibel og flyktig, på den måten kan en si at begrepene fleksibel og flyktig dekker den samme realiteten. Når en snakker om tilbudets fleksibilitet vektlegger man markedets evne til å vokse og reduseres som en positiv egenskap. Når en snakker om flyktighet har ordbruken en noe mer negativ ladning. Et flyktig tilbud gir beboerne mindre botrygghet, og mange må søke seg over i eiemarkedet om en ønsker et boforhold som varer i mange år framover.

Denne potensielle variasjonen innen leiemarkedet i Norge kan tilbakeføres til to fakta. Det er ganske få permanente leieboliger i Norge – både innen og utenfor offentlig sektor, og vi har en stor eiersektor med stort innslag av eneboliger og andre småboliger. Sannsynligvis henger disse to faktaene sammen. Et potensielt tilbud som genereres fra massen av eide boliger konkurrerer med mer permanente leietilbud. Ikke minst kan villigheten til å investere i permanente utleietilbud reduseres av det faktum at det permanente tilbudet vil bære en større risiko for svingninger i etterspørselen når det eksisterer et segment på leiemarkedet som kan flyttes inn og ut av massen av leide boliger.

I denne rapporten viste vi blant annet at i 1973 hadde nesten en tredjedel av leietakeren bodd i sin bolig i mer enn 10 år, i 2001 hadde denne andelen falt til mindre enn hver tiende leietaker. Dette har også skjedd i en periode hvor andelen unge eldre har steget betydelig. Det er altså få og stadig færre som dekker et varig boligkonsum i leiesektoren. Ved hjelp av våre data og analyser kan en ikke trekke endelige konklusjoner om hvorvidt det er etterspørerne som trekker over i

eiersektoren når de trenger en mer permanent bolig, og at tilbudssiden har tilpasset seg dette, eller om det er slik at tilbudssiden ikke gir mer permanente tilbud og at etterspørerne reagerer på dette med å gå over til eie fordi leieseektoren ikke gir varige tilbud. Vi tror imidlertid at de store relative skattefordelene knyttet til eie gjør at folk trekker over i eiersektoren når de etablerer seg mer permanent – altså at strukturen på leietilbudet er etterspørselsdrevet.

Det bildet av leietakerne som rapporten avtegner er at det er en stor gruppe av leietakere som er ute etter å tilfredsstille sitt boligbehov gjennom en kortere periode. Prototypen er en relativt ung enslig som ikke har barn. Selvfølgelig finner vi også en del par uten barn og enslige forsørgere, vi finner også noen som nylig har opplevd brudd i samboerskap eller ekteskap. Samtidig finnes det også en atskillig mindre gruppe som kanskje har behov for å finne en varig og stabil bolig i leiemarkedet. Tilbudet har nok mer tilpasset seg til etterspørselen fra dem med det midlertidige behovet.

Bildet av en flyktig etterspørselsside svekkes ikke når man undersøker hvilken disposisjonsform leietakere regner med å ha om tre år. Av alle som leide bolig i 2004 er det bare halvparten som forventer å leie også om tre år. Faktisk finner vi også at blant dem som nylig har flyttet inn i sin leide bolig sier rundt halvparten at de regner med å ha en annen disposisjonsform enn leie om tre år.

Rapporten har ikke hatt noe eksplisitt boligpolitisk perspektiv. I forlengelsen av beskrivelsene av leiemarkedets tilbudsside er det naturlig å tenke litt høyt rundt boligpolitikkenes rolle i et slikt spesielt marked. Markedet er spesielt fordi det har den fleksible og flyktige karakteren, det er også spesielt fordi det er dominert av privatpersoner som leier ut få boliger – typisk én.

Ulike former for regulering av leiemarkedet og utformingen av leiemarkedet har typisk vært utformet for å sikre posisjonen til den relativt sett svake parten. Et underliggende premiss har vært at leietakeren har vært den svake parten og gårdeieren den sterke parten. Utleieren i dagens marked er imidlertid typisk ikke en gårdeier som driver utleie på varig basis. En viktig boligpolitisk konsekvens av dette er at myndighetenes mulighet til å regulere til fordel for leietaker og til å gi leietaker rettigheter, svekkes. De svekkes fordi en kan risikere at

mange småskala-utleiere trekker seg ut av markedet hvis deres rettigheter til å disponere den utleide boligen svekkes.

Markedet for leide boliger er også spesielt interessant fordi mange av dem som tilhører målgruppene for den boligsosiale politikken 'sogner til' leiemarkedet. Et dilemma er at ikke-profesjonelle utleiere kan se problemer og risika knyttet til det å leie ut til nettopp folk med problemer med å organisere sine liv på en grei måte. Overlappet mellom dem som har problemer med å organisere sine liv og målgruppen for den boligsosiale politikken, er jo ganske stort. En kan altså ikke se bort fra at deler av målgruppen for den boligsosiale politikken kan bli utsatt for ulike former for diskriminering i det private leiemarkedet. Dette bør en ta hensyn til både når en bestemmer hvor stor den offentlig kontrollerte leiesektoren skal være, hvordan den bør sammensettes, og ikke minst: hvordan kriteriene for å få kommunal bolig og for å få fornyet kontrakter bør utformes.

Litteratur

Belsby, Line, Aina Holmøy, Randi Johannessen, Erling Røed Larsen, Lasse Sandberg, Leiv Solheim og Dag Einar Sommervoll (2005): Leiemarkedsundersøkelsen 2005. Statistisk sentralbyrå. Rapport 2005/32

Blackley, Dixie and James Follain (1996): In Search of Empirical Evidence that Links Rent and User Cost. *Regional Science and Urban Economics* Vol. 26, 409-431

Case, Karl E. og Shiller, Robert J. (1988): The Behavior of Home Buyers in Boom and Post- Boom Markets. *New England Economic Review* Nov/des 1988

Gulbrandsen, Lars (1980): Fra marked til administrasjon? Boligmarked og boligpolitikk i Oslo i det tjuende århundre. Institutt for anvendt sosialvitenskapelig forskning, Oslo 1980

Gulbrandsen, Lars (1989): Boligutleie mot avvikling? INAS-rapport 1989:2

Gulbrandsen, Lars (2003): Norway. In: Gallent Nick, Mark Shucksmith and Mark Tewdwr-Jones (eds): *Housing in the European Countryside. Rural Pressure and Policy in Western Europe, London and New York: Routledge* 2003. pp 29 - 43.

Gulbrandsen, Lars, red (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkel-samling*. NOVA- Rapport 3/06

Gulbrandsen, Lars og Thorbjørn Hansen (2007): *Registerdatabase for forskning om boligspørsmål*. NOVA Skriftserie 1/07

Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (2003): Family Transactions in the Norwegian Housing Market. In: *Housing, Theory and Society*. Vol. 20 No. 3 2003. pp 137-152

Helset, Anne, Marit Lauvli og Hans Christian Sandlie (2004): *Norske pensjonister og norske kommuner i Spania*. NOVA. Rapport 3/04

Hansen, Thorbjørn, Viggo Nordvik og Eigil Stang (1997): *Kommunale utleieboliger - lønner det seg*, Prosjektrapport 223 Norges byggforskningsinstitutt, 1997

Hansen, Thorbjørn, Viggo Nordvik og Axel West Pedersen (2007): *Statens og Husbankens rolle i en markedsbasert boligsektor. En kunnskapsoversikt*, NOVA-skriftserie 3/07

Hort, Katinka (1998): The Determinants of Urban House Price Fluctuations in Sweden 1968-94. *Journal of Housing Economics*, Vol.7 No.2, June 1998, 93-121

Langsether, Åsmund (2005): *Bolig med kommunens bistand. En studie av kommunal bistand til boligsøkende for å skaffe dem bolig i det private leiemarked*. NOVA. Rapport 17/05

Langsether Åsmund og Hans-Christian Sandlie (2006): *Hva sier loven – hva tror folk? En kartlegging av befolkningens kjennskap til husleielovgivningen*. NOVA- Rapport 6/06

Langsether, Åsmund, Lars Gulbrandsen og Erling Annaniassen (2003): *Leiemarkedet og leieboernes rettsvern*. NOVA. Rapport 2/03

Lappegård, Trude og Viggo Nordvik (1998): Sokkelboliger i det norske boligmarkedet. Oslo: Norges Byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 237

Meen, G. (1999): Regional House Prices and the Ripple Effect: A New Interpretation. *Housing Studies*, Vol. 14, No. 6, 733-753

Nordvik, Viggo (2000a). Tenure flexibility and the Supply of Private Rental Housing. *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 30, 59-76

Nordvik, Viggo (2000b). Cost Dispersion, reentry Costs and Rental Housing Markets. *Journal of Housing Economics*, 9, 129-149

Nordvik, V. (2004): Moving Patterns in the Greater Oslo Region – Some Evidence From a Cross-Section. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19, 343-366

Nordvik, Viggo (2006): Boligstandard. I: Gulbrandsen, Lars, red (2006): *Bolig og levekår i Norge 2004. En artikkelsamling*. NOVA-rapport 3/06, s 23-55

Nordvik Viggo og Lars Gulbrandsen (2004): The supply of private rental housing, volatile or flexible? Paper presented at the ENHR-conference Housing Growth and Regeneration, University of Cambridge, 2-6 July 2004

Nordvik Viggo og Lars Gulbrandsen (2006): Vacancies, Exits and Rental Housing. Paper presented at the ENHR-conference Housing in an expanding Europe, Ljubljana, Slovenia, 2-5 July, 2006

Poulton, Michael (1995): Affordable Homes at an Affordable (Social) Price. *Home Remedies - Rethinking Canadian Housing Policy*, C.D. Howe Institute, Toronto, 1995

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

Whitehead, Christine and Kathleen Scanlon (eds) (2007): *Social Housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Science.

Wood, G.A. and Y. Tu (2004): Are There Investor Clienteles in Rental Housing. *Real Estate Economics* 32 (3): 413-436

Yeates, J. (1996): Towards a Reassessment of the Private Rental Market, *Housing Studies*, Vol. 11, No. 1, 1996 35-51