



Husbanken

## Kunnskapsoppsummering: Lavinntektshusholdninger og boligkonsum

oslo**economics**

**Tittel:** Kunnskapsoppsummering: Lavinntektshusholdninger og boligkonsum

**Utarbeidet av:** Oslo Economics

**Oppdragsgiver:** Husbanken

**Publisert:** Desember 2024

**Rapportnummer:** 2024-115

**Kontaktperson:** Magne Krogstad Asphjell / Partner

**E-post:** mka@osloeconomics.no

**Tel:** +47 938 03 677

**Foto/illustrasjon forside:** iStock

# Innhold

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Bakgrunn og metode</b>                                 | <b>1</b>  |
| 1.1 Bakgrunn for oppdraget                                   | 1         |
| 1.2 Økonomisk rammeverk                                      | 1         |
| 1.3 Metode   | 2         |
| 1.4 Leseveiledning   | 3         |
| <b>2. Kunnskapsoppsummering</b>                              | <b>4</b>  |
| 2.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet                         | 4         |
| 2.2 Bokostnader og økonomisk ulikhet                         | 9         |
| 2.3 Boligkonsum og annet konsum hos lavinntektshusholdninger | 16        |
| <b>3. Analyser og beskrivelser fra data</b>                  | <b>20</b> |
| 3.1 Metode   | 20        |
| 3.2 Beskrivelse av utvalget                                  | 22        |
| 3.3 Effektene av økte leiepriser                             | 26        |
| 3.4 Effektene av økte rentekostnader                         | 28        |
| 3.5 Effektene av økt strømpris                               | 30        |
| <b>4. Oppsummering</b>                                       | <b>32</b> |
| 4.1 Boutgifter som kilde til økonomisk ulikhet               | 32        |
| 4.2 Boligkonsum for husstander med lav inntekt               | 32        |
| <b>5. Referanser</b>   | <b>34</b> |
| <b>Vedlegg 1: Søkeord</b>                                    | <b>37</b> |

# 1. Bakgrunn og metode

## 1.1 Bakgrunn for oppdraget

Boligmarkedet i Norge har blitt stadig mer utfordrende for husstander med lav inntekt. Med stigende leiepriser og høye kostnader forbundet med bolig, kombinert med andre kostnadsøkninger i samfunnet, står mange norske husstander overfor økonomiske vanskeligheter som påvirker deres livskvalitet og stabilitet.

Husbanken forvalter bostøtteordningen, som skal sørge for at personer med lave inntekter og høye boutgifter har en egnet bolig. Dette gjelder både eiere og leiere av bolig. Målet er å redusere antall bostedsløse (St. prp. Nr. 11 (2008-2009)) og bidra til at lavinntektskusstander har økte muligheter for boligkonsum.

I 2023 fikk over 150 000 husstander utbetalt til sammen 3,6 milliarder kroner i bostøtte gjennom bostøtteordningen (Husbanken, 2024). I tillegg ble det utbetalt rundt 1,2 milliarder kroner til bostøttmottakere i ekstraordinære strømutbetalinger. Ordningen er dermed et viktig virkemiddel i bolig- og sosialpolitikken (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022). I Bustadmeldinga (Meld. St. 13, 2023-2024) legges det frem fire innsatsområder for boligpolitikken:

- *Fleire skal få høve til å eige eigen bustad*
- *Leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg*
- *Ta vare på bustadene vi har, og byggje dei vi treng*
- *Forsterka innsats for dei som ikkje sjølve klarer å skaffe seg og behalde ein eigna bustad.*

Gjennom dette oppdraget, ønsker Husbanken å frembringe ny og oppdatert kunnskap om lavinntektskusholdninger og deres boutgifter og konsum av boliger. Formålet med kunnskapsoppsummeringen er å få en dypere innsikt i behovet for bostøtteordningen, og i de underliggende mekanismene som gjør at husholdninger får behov for bostøtte.

Rapporten presenterer en kunnskapsoppsummering av eksisterende statistikk, rapporter og forskning om temaet. Gjennom dette identifiseres eventuelle kunnskapshull og på disse områdene suppleres gjennomgangen med enkelte nærmere analyser.

## 1.2 Økonomisk rammeverk

Som utgangspunkt for oppdraget, benytter vi et grunnleggende økonomisk-teoretisk rammeverk,

### Bostøtteordningen

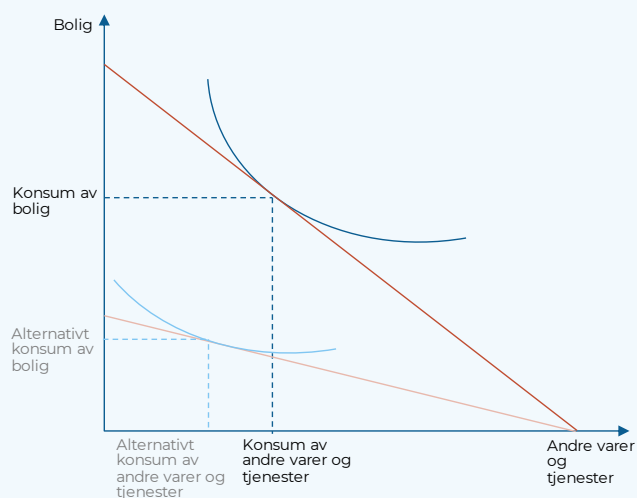
Formålet med bostøtteordningen er å sikre husstander med lave inntekter og høye boutgifter en egnet bolig. Dette omfatter å hjelpe til at husstanden oppnår en trygg og god bolig, at de kan bli boende i boligen og/eller at de kan skaffe seg en bedre bolig (Husbanken, 2024).

Alle som er over 18 år og personer som er under 18 år og har egne barn som bor i husstanden kan ha rett til bostøtte. Det er videre et krav at søker må bo i boligen og det må være søkers faste bolig. For å ha rett på bostøtte, må den samlede inntekten til alle voksne i husstanden være lavere enn den øvre grensen for inntekter. Dette gjelder uavhengig av størrelsen på boutgiftene. Inntektsgrensen avhenger av kommune, antall personer i husstanden, antall barn under 18 år, om noen i husstanden er enslig alderspensjonist og om noen i husstanden er ung ufør. Inntekten kan også være noe høyere dersom søker bor i en spesialtilpasset bolig (Husbanken, 2024).

hvor konsum kan modelleres gjennom en nyttefunksjon og en budsjettbetingelse, og avveiningene mellom konsum av bolig og andre goder. Dette er illustrert i Figur 1-1, med nyttefunksjonen i blått og budsjettbetingelsen i rødt. Nyttedefunksjonen illustrerer hvordan husholdninger avveier boligkonsum mot konsum av andre varer og tjenester. Kurven på nyttefunksjonen vil variere mellom husholdninger, og illustrerer en husholdningspreferanser. Budsjettbetingelsen derimot illustrerer hvor mye konsum en husholdning kan få for sin inntekt, og vil dermed være avhengig av prisen på de ulike varene og tjenestene og husholdningens inntekt. Husholdninger med høyere inntekter vil ha budsjettbetingelser lenger til høyre, og dermed kunne konsumere mer av både bolig og andre varer og tjenester.

Figuren eksemplifiserer rammeverket gjennom å simpelt illustrere hvordan en relativ prisøkning på bolig vil redusere konsumet av både bolig og konsum for en husholdning, og redusere nytten husholdningen kan få fra sin inntekt, gitt at alt annet holdes likt. Prisøkningen på bolig er modellert gjennom en forflytning av budsjettbetingelsen fra den røde linjen, til den lyserøde linjen. Husholdningen vil dermed ikke kunne konsumere den samme mengden bolig eller andre varer og tjenester, gitt husholdningens inntekt.

Figur 1-1: Økonomisk rammeverk



Kilde: Figur utarbeidet av Oslo Economics

Basert på det økonomiske-teoretiske rammeverket vil vi diskutere hvordan lavinntektshusholdninger kan ha bindende budsjettbetingelser som reduserer fleksibilitet. I den avsluttende delen av rapporten vil vi gjøre analyser av hvordan endringer i nytte- eller budsjettfunksjon endrer seg ved endrede boutgifter, og hvordan det påvirker konsumet av boliger og andre varer og tjenester. Dette er viktige spørsmål, særlig for de som har lave inntekter og høye utgifter.

### 1.3 Metode

Som bakgrunn for kunnskapsoppsummeringen har vi gjennomført en systematisk gjennomgang av både nasjonal og internasjonal forskningslitteratur, samt av «grålitteratur». Med «grålitteratur» menes forvaltningsdokumenter, rapporter fra forskningsinstitusjoner som ikke er fagfellevurderte, upublisert forskning o.l. Litteraturgjennomgangen er basert på fremgangsmåten beskrevet i Hart (2001) og har bestått av tre deler:

1. Søk etter relevante artikler og rapporter ved å bruke forskjellige kombinasjoner av relevante nøkkelord,
2. Ekstraksjon og systematisering av informasjon om artiklene og rapportene, samt en overordnet vurdering av deres relevans og
3. Kvalitets- og relevansvurdering av artiklene.

Gjennomgangen av relevant litteratur er dokumentert i et eget ekstraksjonsskjema. Skjemaet inneholder blant annet grunnleggende informasjon om publikasjonen og informasjon om innholdet. I tillegg inneholder det en vurdering av hvorvidt artikkelen er relevant for kunnskaps-

oppsummering, og eventuelle kommentarer knyttet til artikkelens relevans, utvalg eller bakgrunn.

For selve søket og gjennomgangen av relevante kilder har vi tatt utgangspunkt i de definerte problemstillingene vist i kapittel 1. For å avgrense litteraturgjennomgangen har vi tatt utgangspunkt i litteratur fra land som er sammenlignbare til Norge. For faktagrunnlag og grålitteratur har vi fokusert primært på rapporter fra Norge. Vi avdekket at det var lite forskningslitteratur knyttet til boligkonsum, og søkte derfor bredt internasjonalt for å finne relevant, nyere litteratur som diskuterer dette. Vi avgrenset søket vekk fra diskusjoner rundt bostøtte, boligprisvekst og tilsvarende, sett bort i fra i litteratur hvor dette begrunnet og svare ut våre problemstillinger. Oppsummert brukte vi problemstillingene utarbeidet som en rettesnor i arbeidet.

### Søk etter relevante kilder

Første del av litteratursøket bestod i å definere nøkkelord knyttet til problemstillingene. Nøkkelordene er spesifisert i Vedlegg 1: Søkeord og har blitt brukt individuelt og i kombinasjon med hverandre. Deretter gjennomførte vi søk på nøkkelord og ulike kombinasjoner av nøkkelord i Google Scholar, Idunn, JSTOR og Oria. Grålitteraturen ble identifisert ved hjelp av Google-søk. I tillegg til publikasjonene identifisert utfra søkeordene ble det også gjort en gjennomgang av referanselisten til hver av de identifiserte publikasjonene for å identifisere andre relevante artikler og rapporter. I denne første delen av litteratursøket ble det identifisert omtrent 60 artikler og rapporter.

### Ekstraksjon av informasjon

Det neste steget i litteraturgjennomgangen bestod av å trekke ut informasjon fra de identifiserte kildene. Dette innebar en grundigere gjennomgang av de identifiserte kildene ved å trekke ut mer spesifikk informasjon om hvordan kildene vurderte utviklingen i boligtilgang og boligmarked, ulike faktorer som har påvirket dette, hvilke metoder som er benyttet og hvilke funn som er gjort.

### Kvalitets- og relevansvurdering

Det tredje steget i litteraturgjennomgangen innebar å gjøre en kvalitets- og relevansvurdering av artiklene. Kvaliteten på vitenskapelige artikler ble vurdert basert på fagfellevurdering, metodisk grundighet og transparens i rapporteringen av data og metoder. Kvaliteten på grålitteratur, som rapporter, offentlige dokumenter og tilsvarende, ble vurdert basert på kildens troverdighet og anseelse. En stor andel av grålitteraturen som ble identifisert kom fra offentlige instanser med god troverdighet slik som SSB, NAV eller rapporter fra anerkjente utredningsmiljøer. Kvaliteten av grålitteraturen ble videre vurdert også opp mot formålet med

publikasjonen, samt eventuell referanse til akademisk litteratur.

Når det gjelder relevansvurderingen, ble alle kilder analysert ut fra hvor godt de støttet forskningsspørsmålene og det teoretiske rammeverket for studien. Kilder med empiriske eller teoretiske funn som direkte bidro til å belyse problemstillingene ble vurdert som svært relevante og inkludert i gjennomgangen, mens sekundære kilder med bakgrunnsinformasjon eller perspektiver på relaterte temaer har blitt anvendt mer selektivt. Videre ble det vurdert at kilder, og da særlig grålitteratur, som primært fokuserte på å deskriptivt beskrive lavinntektshusholdningers boligkonsum skulle vies mindre oppmerksomhet, ettersom oppdatert kunnskap knyttet til dette vil oppsummeres i oppdragets andre fase basert på analyser av levekårsundersøkelsen og forbruksundersøkelsen.

## 1.4 Leseveiledning

Rapporten er strukturert som følger:

- Kapittel 2 er en kunnskapsoppsummering av tilgjengelig litteratur og statistikk, fordelt på hovedtemaene vanskeligstilte på boligmarkedet, bokostnader og økonomisk ulikhet, og boligkonsum og tilpasning.
- Kapittel 3 er en analyse av forbruksundersøkelsen 2022, der vi studerer boligutgifter og -konsum ytterligere, og ser på hvordan prisøkninger i bolig- og kraftmarkedet påvirker utvalgte husholdningers evne til konsum av andre varer og tjenester.
- Kapittel 4 er en kort oppsummering og sammenstilling av rapportens hovedfunn.

## 2. Kunnskapsoppsummering

Formålet med kunnskapsoppsummering er å frembringe ny og oppdatert kunnskap om lavinntektshusholdninger, deres boutgifter og konsum av bolig. Slik kunnskap er viktig bakgrunn for motivasjonen bak behovet for bostøtteordningen som har til formål å sikre husstander med lave inntekter og høye boutgifter en egnet bolig.

Kunnskapsoppsummeringen tar utgangspunkt i lavinntektshusholdninger og husholdninger som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dette er to kategorier som vil overlappe noe, og som samlet gir et godt grunnlag for en helhetlig forståelse av hvordan ulike husholdninger opplever boligmarkedet. Gruppen vil omfatte både husholdninger som mottar bostøtte og husholdninger som ikke mottar bostøtte.

Videre deler vi gjennomgangen i tre hovedtemaer:

1. Vanskeligstilte på boligmarkedet
2. Bokostnader og økonomisk ulikhet
3. Boligkonsum og tilpasning

Alle problemstillingene kan kategoriseres under disse tre hovedtemaene, som illustrert i Figur 2-1. I første delkapittel gjennomgår vi kunnskapen og litteraturen knyttet til definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvordan ulike definisjoner vil påvirke omfanget av vanskeligstilte. I andre delkapittel gjennomgår vi de ulike driverne til økte bokostnader, og hvordan dette vil påvirke husstander på ulik måte. I det tredje delkapittelet

ser vi på litteratur knyttet til hvordan husstander med lav inntekt og som er vanskeligstilt på boligmarkedet tilpasser sitt konsum. Videre prøver vi å belyse hvorvidt norske lavinntektshusstander reelt sett har fleksibilitet til å tilpasse sitt boligkonsum.

På bakgrunn av eksisterende kunnskap om disse problemstillingene, drøftes hvordan utviklingen i bolig- og leiemarkedet, energikostnader, boutgifter og andre utgifter vil påvirke husstander i ulike situasjoner.

### 2.1 Vanskeligstilte på boligmarkedet

#### 2.1.1 Lavinntektsdefinisjonen

En lavinntektshusholdning har typisk blitt definert som en husholdning som har lavere inntekt enn 60 prosent av medianinntekten i et land. Dette er en definisjon som typisk brukes av NAV, offentlige etater, regjeringen o.l. I Norge betyr det en lønn på 264 800 kroner per år eller mindre. Det betyr at 582 100 personer (10,9 prosent av befolkningen eksklusiv studenter) lever under lavinntektsgrensen (Figur 2-2). Ser man til husholdninger, regnes det en vektet sum av husholdningens inntekter. Dette betyr at under begrepet husholdninger finnes det grupper av aleneboende, par uten barn og barnefamilier.

Lavinntektsbegrepet er ikke fullt ut dekkende for hvorvidt en husholdning er vanskeligstilt på

Figur 2-1: Hovedtemaer for kunnskapsoppsummeringen

| VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET  | BOKOSTNADER OG ØKONOMISK ULIKHET  | BOLIGKONSUM OG TILPASNING  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvem er de vanskeligstilte på boligmarkedet, hvordan defineres dette og hva er omfanget?</li><li>• Hvordan påvirker bokostnader økonomisk ulikhet blant lavinntektshusstander?</li><li>• Hva er de bakenforliggende årsakene til at husholdninger har behov for bostøtte?</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hva er driverne av økte bokostnader og hvordan påvirker dette husholdninger ulikt?</li><li>• Hva er årsakene til ulike bokostnader?</li><li>• Hvilken type fleksibilitet har lavinntektshusstander i valg av bolig?</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hvordan tilpasser husholdninger sitt konsum av bolig og andre varer?</li><li>• Hvilke prioriteringer gjør husstander knyttet til bokvalitet?</li><li>• Hvordan påvirker økte oppvarmingskostnader konsumvurderingene til ulike typer husstander?</li><li>• Hvordan varierer boligkonsumet og annet konsum blant lavinntektshusstander?</li></ul> |



boligmarkedet, herunder tiltenkt om en husholdning ikke får dekket sine boligbehov eller må fortrenge annet nødvendig konsum for å få dekket sine boligkostnader. Det store omfanget av både norsk og internasjonal litteratur er enig i at egne mål for vanskeligstilthet må utarbeides, som hensyntar variasjoner i husholdningsbehov, kostnader og lignende (se for eksempel Thorsen (2017), Monkerud et al. (2018), Stone (2006)).

### 2.1.2 Definisjonen av vanskeligstilte

I den nasjonale strategien «*Alle trenger et trygt hjem*», defineres vanskeligstilte på boligmarkedet som «*dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:*

- *er uten bolig*
- *står i fare for å miste boligen sin*
- *bor i uegnet bolig eller bomiljø*

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021).

Definisjonen samsvarer med definisjonen i Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, § 4: «*Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.*»

Begge definisjonene favner vidt og vil omfatte både forhold ved personers situasjon og personlige ressurser (som sosiale eller helsemessige forhold), økonomiske ressurser, samt kombinasjoner av dette.

### 2.1.3 Operasjonalisering av definisjonen av vanskeligstilte

Det finnes en rekke ulike måter å operasjonalisere definisjonen av vanskeligstilte på boligmarkedet, og operasjonaliseringen vil kreve normative vurderinger og beslutninger knyttet til hva som er regnet som en «egnet» bolig. I tillegg vil det være utfordrende å gi et nyansert nok bilde av omfanget av vanskeligstilte, som dekker inn både eiere av bolig og leietakere (Thorsen, 2017).

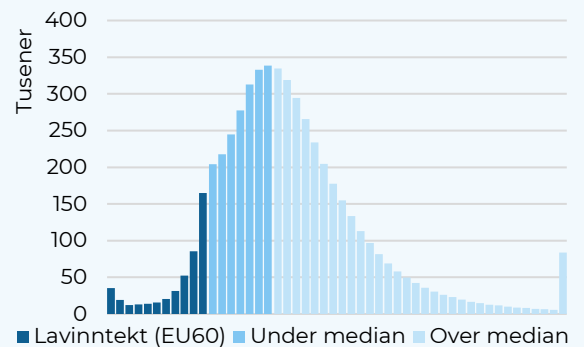
Et utgangspunkt for estimater knyttet til omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet er utarbeidet av SSB, og operasjonaliserer begrepet vanskeligstilt gjennom tre indikatorer (Vrålstad, 2014):

1. Husholdning har **lavinntekt**, som definert av EU60, altså 60 prosent av median inntekt i befolkningen. Terskelen justeres etter husholdningsstørrelse.
2. Husholdningen er **trangbodd**, som definert av at antall rom i boligen er mindre enn antall personer og at antall kvadratmeter er under 25

kvm (noen tidlige estimater legger 20 kvm til grunn).

3. Husholdninger har **høy gjeldsbelastning**, som definert som total gjeld tre ganger eller større enn husholdningens samlede inntekt før skatt.

Figur 2-2: Antall personer etter inntektsnivå



**Kilde:** SSB tabell 04751, grafikk utarbeidet av Oslo Economics  
**Note:** Hver søyle representerer antall personer i inntektsintervaller på 25 tusen kroner, med unntak av første (Under 0) og siste (Over 1 200).

Denne operasjonaliseringen har blitt kritisert for å være lite dekkende for leietakere som kan ha høye boutgifter som fortrenge annet konsum, uten å ha høy gjeldsbelastning. I SSB-rapporten «*Vanskeligstilte på boligmarkedet: hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet*», forsøker forfatteren å imøtegå dette ved å også inkludere husholdninger med estimerte boutgifter på 25 prosent eller mer av samlet disponibel husholdningsinntekt. I tillegg inkluderes det et estimat hvor lavinnteksdefinisjonen er justert til å inkludere husholdninger i det nederste kvartilet av inntektsfordelingen, i et forsøk på å fange opp husholdninger som ligger over EU60, men fortsatt ikke bor i egnede boforhold (Thorsen, 2017).

Thorsen finner ved alle tre av sine operasjonaliseringer at eiere er langt mindre utsatt på boligmarkedet. Forskjellen er særlig stor ved operasjonaliseringen som anvender estimerte boutgifter, noe som underbygger at høy gjeldsbelastning er en lite egnet måte å fange opp vanskeligstilte leietakere. Thorsen finner at husholdninger som er leietakere har mellom 2,51 (operasjonalisering med lavinntekt som nederste kvartil) og 4,09 (operasjonalisering som inkluderer estimerte boutgifter) større sjanse for å være vanskeligstilt på boligmarkedet, sammenlignet med huseiere, varierende basert på valg av operasjonalisering.



Videre finner Thorsen at det er stor geografisk variasjon i omfanget av vanskeligstilte, hvor det er mye større sjanse for å være vanskeligstilt i Oslo og andre urbane områder, sammenlignet med rurale og mindre tettbygde strøk. Dette kommer særlig frem ved operasjonaliseringen som anvender seg av estimerte boutgifter, trolig ettersom det er flere som leier i de store byene. Estimater viser da at det er i underkant av 13 prosent vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo, sammenlignet med et landsgjennomsnitt på 5,2 prosent med samme operasjonalisering.

Vista Analyse har anvendt SSB ved Vrålstad (2014) sin operasjonalisering, men har forsøkt å hensynta utfordringer knyttet til inklusjon og eksklusjon på en annen måte enn Thorsen (2017). I sin rapport ekskluderer de boligeiere som overkonsumerer bolig og unge under 30, uten barn. Dette begrunnes med at overkonsum av bolig er en beslutning, og dermed ikke reelt reflekterer at en husholdning er vanskeligstilt. Videre inkluderer de husholdninger som faller innunder lavinntektsgrensen, er trangbodd og leier boligen sin, til tross for at de ikke har høy gjeldsgrad, for å i større grad inkludere leietakere. Deres samlede estimater finner at det er 6,16 prosent vanskeligstilte på boligmarkedet, et generelt estimat høyere enn det funnet av Thorsen (Ekhaugen, et al., 2017).

Operasjonalisering presentert av Vrålstad, Thorsen og Ekhaugen et al., blir av Monkerud et al. vurdert som lite tilfredsstillende ettersom de setter manglende bo- eller livsoppholdsfunksjoner som en nødvendig betingelse for vanskeligstilhet, og at de parallelt anvender statiske inntektsmål, som i mindre grad vil fange opp variasjonen i hvilke boforhold som vil være tilgjengelig for en gitt inntekt (Monkerud, et al., 2018).

Monkerud baserer seg på en kapabilitets-tilnærming, utviklet av Amartya Sen (se for eksempel Sen (1999)). Kapabilitets-tilnærmingen peker på at det er individer og husholdningers mulighet, altså kapabilitet, til å få imøtegått gitte funksjoner som definerer individet eller husholdningens nytte. Det er her sentralt å forstå at det er hvorvidt en husholdning har muligheten til å ha en god bofunksjon som er det sentrale, ikke hvorvidt husholdningen realiserer dette eller ikke (Monkerud, et al., 2018).

Monkerud et al., peker på at kapabilitets-tilnærmingen krever indikatorer for kapabilitet og for funksjoner for å kunne vurdere vanskeligstilhet. Kapabilitetsindikatoren skal illustrere den reelle kjøpekraften til en husholdning i sitt marked, oppsummert som hva en husholdning reelt sett kan få for sin inntekt. Funksjonsindikatorer kan

videre skilles inn i to kategorier:

boforholdsindikatorer og «affordabilitetsindikatorer». Her vil boforholdsindikatorer være knyttet til hvorvidt boligens funksjon er tilpasset husholdning, mens «affordabilitetsindikatorer» vil være knyttet til hvorvidt konsum av bolig fortrenger annet konsum (Monkerud, et al., 2018). Oppsummert kan dette forstås ved et hypotetisk eksempel, hvor en husholdning kan være over en gitt terskelverdi knyttet til boforholdsindikatorer, men ha anvendt så mye av sin inntekt at konsumet av bolig dermed fortrenger annet konsum i henhold til affordabilitetsindikatoren.

Monkerud et al. legger kapabilitets-tilnærmingen til grunn og definerer at en husholdning er vanskeligstilt hvis husstanden «*utøver en ikke-tilfredsstillende bofunksjon eller en ikke-tilfredsstillende livsoppholdsfunksjon og mangler bokapabiliteten (muligheten til å utøve bofunksjon og livsoppholdsfunksjon) som følge av utilstrekkelige økonomiske ressurser og/eller redusert konverteringsfaktor*» (Monkerud, et al., 2018, p. 51). Slik sett hensyntar denne definisjonen ulike preferanser i husholdningene som kan føre til at boforhold blir nedprioritert i forhold til annet konsum, eller vise versa. I henhold til kapabilitets-tilnærmingen er det ikke gitt at en husholdning er vanskeligstilt hvis den har dårlig boforhold. Heller er husholdningen vanskeligstilt hvis den ikke har kapabilitet til å både ha tilfredsstillende konsum av bolig og andre varer parallelt.

Monkerud et al. (2018, s. 135) peker på at å anvende kapabilitetsindikatorer som EU60 ikke vil fullt ut fange opp hvorvidt en husholdning er vanskeligstilt på boligmarkedet, ettersom den ikke tar hensyn til prisvariasjoner i boligmarkedet. Den utstrakte prisvariasjonen mellom boligmarked vil tilsi at ulik inntekt har svært ulik kjøpekraft, og inntekt reflekterer derav ikke den faktiske kjøpekraften. Dette er utfordringer som er nevnt, men ikke imøtegått eller hensyntatt i både Thorsen, 2017 og Ekhaugen et al., 2017). Monkerud et al. (2018) anvender derfor endogene lavinntektsmål, hvor lavinntektsgrensen justeres for lokalt prisnivå i boligmarkedet.

For funksjonsindikatorer anvender Monkerud et al. (2018) trangboddhet som indikator for bokapabilitet og økonomisk margin som affordabilitetsindikator. Økonomisk margin er en normalisering av residualinntekt med utgangspunkt i konsumnormer som definert av SIFO sitt referansebudsjett. Typisk affordabilitetsindikatorer slik som høy gjeldsbelastning eller høy boutgiftsbelastning, slik som eksempelvis brukt av Thorsen eller Ekhaugen et al., hensyntar ikke husstanders varierende tåleevne for

høye boutgifter mellom husholdningsstørrelse og inntektsnivå og ved bruk av høye gjeldsutgifter vil ikke leietakere dekkes inn på en god måte, slik som diskutert av Thorsen (2017). Ved bruk av økonomisk margin endogeniseres affordabilitetsindikatoren for boutgifter i forhold til husholdningens størrelse og sammensetning.

Bruk av økonomisk margin som affordabilitetsindikator er også støttet av internasjonal litteratur, og Stone (2006) peker på en rekke faktorer som gjør at statiske, tradisjonelle andelsmål, slik som boutgifter over 25 prosent er lite presise for å anslå en husholdnings tilgang på bolig (Stone, 2006). Han peker heller på bruk av en residualinntekts-tilnærming, som samsvarer med kapabilitets-tilnærmingen til Monkerud et al. (2018). Bolig-utgifter er ofte den største og minst fleksible utgiften for husholdninger, og husholdninger vil slite med «housing affordability» når de ikke har tilgang på en adekvat bolig etter å ha dekket sitt konsumbehov for andre varer til en adekvat standard (Stone, 2006). Stone, som Monkerud et al., peker på at en god definisjon av boligtilgang, eller «housing affordability», må hensynta ulike nivå av nødvendig minimumskonsum tilpasset husholdningens størrelse og sammensetning.

Monkerud et al. (2018) anvender denne operasjonaliseringen til å estimere omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge. De

utformer tre definisjoner for vanskeligstilte, og anbefaler sin definisjon «C» til videre bruk. Denne definisjonen definerer at både leietakere og eiere kan være vanskeligstilte, gitt for høye boutgifter. For eiere er dette estimert ved ulike kombinasjoner av avdrags- og rentebetaling. Samlet finner de at omfanget av vanskeligstilte husholdninger på boligmarkedet er omtrent 5-7 prosent. Dette er et estimat som er i tråd med tidligere estimater som har anvendt andre metoder og indikatorer (se eksempelvis Thorsen, 2017 eller Ekhaugen et al., 2018). Til tross for at estimatet er noenlunde likt i størrelse, fanger de ulike metodene ikke opp de samme individene og de ulike estimatene måler derav ikke det samme (Monkerud et al., 2018, p. 116).

Videre peker artikkelen på at en definisjon basert på kapabilitets-tilnærmingen i større grad vil evne å fange opp persistens, altså at vanskeligstilte sliter med å komme ut av situasjonen. Dette er fordi indikatorene knyttet til affordabilitet og inntekt er endogenisert, og husholdninger vil i mindre grad kunne hoppe inn eller ut av gruppen basert på tilfeldige bevegelser rundt en satt inntektsgrense, som i utgangspunktet ikke vil være en definisjon på en husholdnings kapabilitet i sitt boligmarked.

Persistens er en sentral faktor i spørsmål knyttet til vanskeligstilte på boligmarkedet. Å være vanskeligstilt over en kort periode trenger ikke å være et stort samfunnsproblem, men en utfordring

Tabell 2-1: Estimater for vanskeligstilte

| Indikatorer   | Omfang       | Kilde  |
|---|--------------|--|
| Lavinntekt – EU60 og Trangbodd og/eller Høy gjeldsbelastning                      | 3,6 prosent  | Estimat fra Thorsen (2017), definisjon fra Vrålstad (2014) |
| Nederste inntektskvartil og Trangbodd og/eller Høy gjeldsbelastning               | 5,7 prosent  | Thorsen (2017)   |
| Lavinntekt – EU60 og Trangbodd og/eller høy boutgiftsbelastning                   | 5,2 prosent  | Thorsen (2017)   |
| Lavinntekt – EU60 og Trangbodd eller Høy gjeldsbelastning eller Leietaker         | 6,16 prosent | Ekhaugen et al. (2017)                                     |
| Kapabilitets-tilnærming: Endogent lavinntektsmål og Trangbodd og Økonomisk margin | 5-7 prosent  | Monkerud et al. (2018)                                     |

Kilde: Tabell utarbeidet av Oslo Economics, for full beskrivelse av indikatorer se oppgitt kilde.

oppstår for grupper som ikke evner å komme seg ut av situasjonen. Det er registerbasert forskning som viser at noen grupper, deriblant lavt utdannede og utenlandskfødte fra landgruppe 2<sup>1</sup>, er særlig utsatte for å forbli vanskeligstilte over lenger tid (von Simson & Umblijs, 2019). Blant andre grupper er det betydelig utskiftning over tid, og bare halvparten av vanskeligstilte ett år er også definert som vanskeligstilte i det neste året. Etter to år er det 30 prosent fra første periode som fortsatt er vanskeligstilte. Analysen peker likevel på at det er økt risiko for vedvarende vanskeligstilhet hos barnefamilier, og redusert sannsynlighet med yrkestilknytning (von Simson & Umblijs, 2019).

De ulike forutsetningene og estimatene for vanskeligstilte er oppsummert i Tabell 2-1. Samlet har litteraturen ikke en måte å estimere vanskeligstilte på boligmarkedet, men det er enighet om at lavinntekt alene ikke kan definere hvorvidt en husholdning er vanskeligstilt eller ikke, og at et inntektsmål må kombineres med andre forutsetninger. Videre påpeker både Ekhaugen et al og Thorsen at deres estimater har svakheter knyttet til å i varierende grad kunne fange opp leietakere og å hensynta geografiske prisforskjeller.

Monkerud et al. (2018) og den internasjonale litteraturen knyttet til kapabilitetstilnærmingen og residualinntektstilnærmingen underbygger videre viktigheten av å anvende indikatorer som hensyntar ulik tilgang til bolig og ulike behov knyttet til annet konsum. En kapabilitetstilnærming til estimering av vanskeligstilte på boligmarkedet gir derav et mer helhetlig bilde av variasjonen i husholdninger som kan slite på boligmarkedet.

---

<sup>1</sup> Landgruppe 2 består av: Europa utenom EU/EFTA og Storbritannia, Afrika, Asia, Amerika utenom USA og Canada, Oseania utenom Australia og New Zealand, og polare

områder (SSB, standard for gruppering av land, hentet fra <https://www.ssb.no/klasse/klassifikasjoner/546>).

## 2.2 Bokostnader og økonomisk ulikhet

Bokostnader er en betydelig utgiftspost for norske husholdninger som i snitt rapporterer at de bruker 35 prosent av sin inntekt på boligutgifter (SSB, 2024). I denne delen av kunnskapsoppsummeringen vil vi se på hvordan kostnadsbildet for boliger har utviklet seg, og hvilke boformer som brukes av ulike husholdninger. Boligbygging og tilbudssiden vil her ikke bli gått nærmere inn på, ettersom det ligger utenfor omfanget av denne kunnskapsoppsummeringen. For relevant norsk litteratur knyttet til boligbyggingens påvirkning på boligpriser, se eksempelvis Barlindhaug (2016) og Aadland & Dyrkolbotn.

Innledningsvis vil dette kapittelet oppsummere hvordan kostnadsbildet for ulike eierformer ser ut og har utviklet seg, og derav hvordan dette påvirker ulike husholdninger. Videre vil vi deskriptivt beskrive hvordan kostnadsbildet har utviklet seg i ulike geografiske regioner.

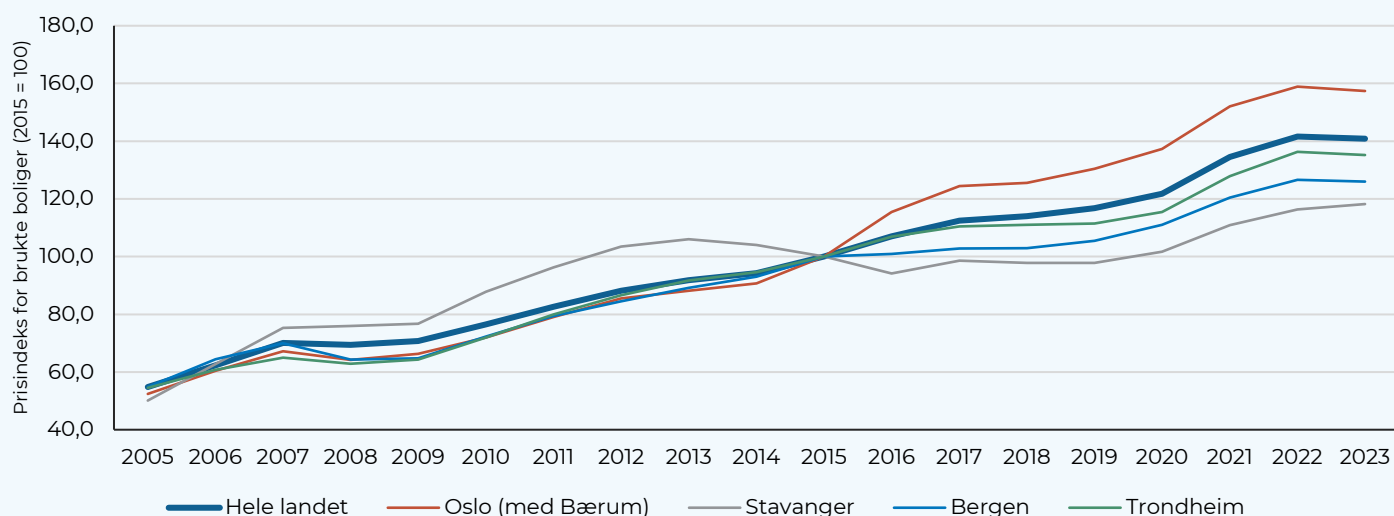
Deretter vil kapittelet se på hvordan litteratur knyttet til økt kommodifisering av boligmarkedet kan forklare kostnadsutviklingen, særlig sett i lys av hvordan dette begrenser husholdningers tilgang til tilfredsstillende boforhold. Vi vil her også diskutere geografiske forskjeller, og hvordan boligprisutvikling kan ha en ulikhetsskapende effekt.

### 2.2.1 Boligprisutvikling i Norge

I Norge har boligprisene tredoblet seg de siste ti årene (Figur 2-3) (SSB). Prisstigningen er særlig høy i storbyene, og aller høyest i Oslo (inkludert Bærum). Oppøyen (2023) fremhever at økonomisk utsatte grupper har lavere eierandeler og dårligere boligstandard, dette spesielt i urbane områder. Ved høye kostnader i pressområder mister husholdninger med lavinntekt fleksibilitet, og vil ende opp med dårligere og trangere boforhold. Dette er også fremhevet i internasjonal litteratur (Lee, et al., 2022). Osnes (2022) analyserer videre det geografiske aspektet. Nærhet til arbeid, fritidsaktiviteter og tjenester er viktige kvaliteter i en bolig. Ettersom fordelingen av goder på boligområdet er markedsbasert, er det kjøpekraft som avgjør, som kan føre til geografisk segregering av inntekt og formue (Osnes, 2022). Dette gjør at det er store forskjeller mellom by og land, og innad i byer.

Boligprisene har videre steget i et høyere tempo enn lønninger og inflasjon (Christiansen & Nordahl, 2024). Dette reduserer valgmulighetene til boligkonsumenter. Prisinivået generelt i samfunnet (KPI) har også økt mer enn inntekter, som gjør at konsumenter har hatt fallende disponibel realinntekt i 2022 og 2023 (SSB, 2024). Dette er tilfellet i flere land, og man kan observere lignende prisstigninger i de andre nordiske landene og i Europa (Sila, 2020) (Wetzstein, 2017). Som en konsekvens av disse prisstigningene er «Housing affordability» og «(un)affordability» begreper som har fått mer plass i forskningslitteraturen internasjonalt de siste årene (Lee, et al., 2022). Denne artikkelen peker på at dette er et fenomen i

Figur 2-3: Prisutvikling i Norge og de største byene



Kilde: SSB tabell 07230, grafikk utarbeidet av Oslo Economics.

flere utviklede økonomier, inkludert Norge. De mener også at årsakene til denne veksten er kombinerte og kompliserte, og har demografiske, økonomiske og finansielle dimensjoner. Artikkelen ser også på hvordan inntekt, bolig og ulikhet henger sammen, og viser blant annet til studier i USA (Matlack & Vigdor (2008) og Dong (2018)) som viser at en økning i økonomisk ulikhet<sup>2</sup> henger sammen med økte leiepriser, økt belastning av boutgifter, og økt trangbodddhet (Lee, et al., 2022).

## 2.2.2 Eierform spiller en avgjørende rolle i bokostnader og økonomisk ulikhet

Huseiere og leietakere har ulike kostnadsbilder, og lavinntektshusstander og vanskeligstilte husstander leier i større grad boligene sine enn andre husstander (Regjeringen, u.d; Thorsen (2017)).

Blant huseiere skiller litteraturen ofte mellom selveiere og andelseiere i for eksempel borettslag. Blant leietakere er det et skille mellom de i det private leiemarkedet og de i offentlige/kommunale boliger (Christiansen & Nordahl, 2024). Artikkelen peker på andre boligkjøpsmodeller, men vi vil i denne rapporten ta utgangspunkt i de fire ovennevnte kategoriene. Andre boligmodeller er gjerne kryssninger mellom selveier/borettslag og utleie, f.eks. leie-til-eie og deleie, og er mer egnet til å løse etableringsproblemer med tanke på egenkapital, enn utfordringer som følge lav inntekt (Asphjell, et al., 2022) (Christiansen & Nordahl, 2024).

### Boligeiere

Norge har en høy andel boligeiere, og det er et politisk mål om at alle skal ha mulighet til å eie bolig (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021). I snitt er det 81,6 prosent av personer som bor i eid bolig, mens blant de over 40 år er andelen over 85 prosent (SSB 11033, 2024). Blant bostøttmottakere eide 13,5 prosent egen bolig i 2022 (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022).

Huseiere har en stor kostnad i boligkjøpet i seg selv, i tillegg til løpende kostnader. For huseiere er det rentekostnader (49 prosent), vedlikehold (14 prosent), skatt og avgifter (11 prosent) og forsikring (5 prosent) som utgjør utgiftskomponentene (Gran & Benedictow, 2024). Rentekostnader utgjør dermed halvparten av de løpende bokostnadene for huseiere. I Norge har man et av de høyeste lånenivåene i OECD (Sila, 2020). Sammen med

stigende renter de siste årene (Tveita, 2024) er det flere huseiere som har store lånekostnader de skal betjene. Norges Bank anslår at ved en boliglånsrente på 5,7 prosent<sup>3</sup>, kan i underkant av to prosent av husholdningene få betalingsproblemer. Dette gjelder i hovedsak lavinntektshusholdninger (Meld. St. 23 (2023-2024)). Renten på utestående nedbetalingslån har steget fra rundt to prosent i 2021, til over 5,8 prosent siden februar 2024 (Tveita, 2024).

I forhold til andre land har Norge hatt et høyt pristil-leie-forhold, som steg fra slutten av 90-tallet til 2017 (Sila, 2020). Dette er et mål som sammenligner kostnader ved å kjøpe og eie bolig, sammenlignet med leieprisene, spesifisert i Girouard et al. (2006), som tilsier at det er relativt dyrt å være boligeier i Norge. Det er sannsynlig at dette gjelder fortsatt, men samtidig har det vært en sterk vekst også i leiepriser siden 2017.

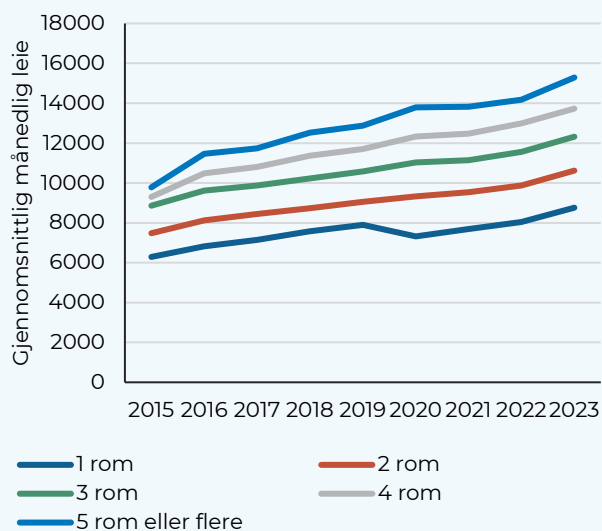
### Det private leiemarkedet

Pristigningen i boligmarkedet gjelder også for det private leiemarkedet gjennom økte leiekostnader. I Figur 2-4 viser vi prisutviklingen siden 2015. Den viser blant annet at prisene på ett- og to-roms leiligheter har steget med henholdsvis 39 og 42 prosent de siste 10 årene. I Oslo er stigningen 45 og 40 prosent, noe som innebærer en gjennomsnittlig prisstigning på to-tre tusen kroner per måned (SSB, 2023).

<sup>2</sup> Gini-koeffisienten er et internasjonalt brukt mål på økonomisk ulikhet, der en høyere verdi (0 til 1) betyr mer ulikhet (Epland & Tuv, 2019)

<sup>3</sup> Flytende rente på utstående lån har mellom februar og september 2024 vært over 5,8 prosent (Tveita, 2024).

Figur 2-4: Prisutvikling i leiemarkedet



Kilde: SSB kildetabell 09895. Fremstillingen gjelder for hele landet.

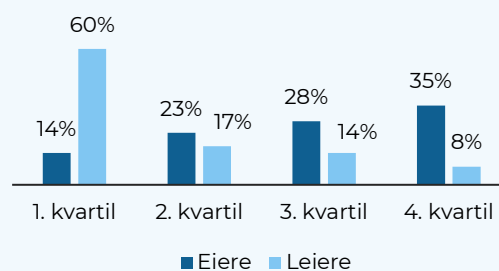
Det private leiemarkedet er relativt lite i Norge (Sandlie & Sørvoll, 2017). Forfatterne påstår at selv om eierlinja er sterk, spiller det private leiemarkedet en viktig rolle for velferdspolitikken. I overgangsfaser generelt i livet er det typisk å benytte seg av leiemarkedet. Men for de som ikke kan, eller ikke ønsker, å kjøpe egen bolig, er leiesektoren viktig. Blant bostøttmottakere er private leietakere den største gruppen (55 prosent) (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022).

For leietakere er økningen i leiekostnader også betydelig. Dewilde (2017) viser at leiemarkedet i mange vestlige land har blitt mindre tilgjengelig for lavinntektsgrupper, noe som også gjelder i Norge. Høyere leiekostnader skyldes en kombinasjon av press på utleiemarkedet og manglende reguleringer som kunne ha beskyttet leietakere. Lee et al. (2022) mener høye leiekostnader er et resultat av både strukturelle endringer og økt etterspørsel i utleiemarkedet. I land med et lite offentlig utleiemarked, som Norge, oppstår det en ekstra utfordring for lavinntektsgrupper som i hovedsak er avhengige av det private utleiemarkedet. Ettersom tilbudet i det private markedet avhenger av i hvilken grad eiere kan oppnå lønnsomhet ved utleie, vil markedets sammensetning ha stor betydning for prisene. En økende grad av profesjonalisering av utleiemarkedet i pressområdene kan forklares med at utleierne enklere kan finne de ønskede leietakere i områder med mange etterspørere, at det vil være enklere å tilpasse seg bestemte grupper etterspørere i slike områder og at press i markedet

øker muligheten for å oppnå markedspris over tid. En økt profesjonalisering kan derfor gjøre det enda vanskeligere for lavinntektsgrupper i leiemarkedet ettersom tilbyderne får mer kontroll over markedet, og særlig dersom store deler av utleiemassen fordeles på få utleiere. Se nærmere om temaet i kapittel to i «Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi» (Oslo Economics, 2024).

De laveste inntektsgruppene er overrepresentert blant leietakere Figur 2-5. I Levekårsundersøkelsen (2021) var 41 prosent av leietakere i EU60-definisjonen av lavinntekt, mens tilsvarende andel for boligeiere bare var 4 prosent. Aleneboende er også overrepresentert, med 58 prosent av leietakere. Par med og uten barn utgjør henholdsvis 13 og 20 prosent, og enslige forsørgere utgjør ti prosent. Leietakere som gruppe er samtidig sammensatt, der 50 prosent er yrkesaktive, fem

Figur 2-5: Fordeling av eiere og leiere, etter inntektskvartil



Kilde: Levekårsundersøkelsen (2021), behandlet og utformet av Oslo Economics. N (eiere) = 4924, N (leiere) = 1100.

prosent er arbeidsledige, 24 prosent er studenter eller skoleelever, og henholdsvis ni og ti prosent er arbeidsuføre og pensjonister. Leietakere bor jevnt fordelt i ulike typer kommuner, og tre av fire bor i kommuner med sentralitet én til tre. 40 prosent bor i Oslo og Viken for både leietakere og respondentene samlet. Innvandrere er også overrepresentert blant leietakere, og utgjør 27 prosent av leietakere, mot åtte prosent av boligeiere (Levekårsundersøkelsen, 2021).

Det skiller også mellom ulike typer leietakere. Oslo Economics (2021) har tidligere anslått at 8,23 prosent av befolkningen er langtidsleietakere. Dette er personer over 30 år, som har leid bolig sammenhengende de siste fem årene uten å bo i omsorgsbolig. Denne gruppen er hovedsakelig enslige uten barn (52 prosent), og er

overrepresentert blant de mellom 30 og 40 år. Blant langtidsleietakere er nesten halvparten heltidsarbeidende, 18 prosent er pensjonister og 34 prosent er arbeidsledige, uføre, hjemmeværende eller studenter (Oslo Economics, 2021). Rapporten diskuterer også frivillige og ufrivillige langtidsleietakere, der 58 prosent av langtidsleietakere oppgir at de ikke har mulighet til å eie som årsak til at de leier, mot 39 prosent som oppgir at de ønsker å leie. Blant de ufrivillige langtidsleietakerne som ønsker å eie uten å ha muligheten, sier 18 prosent at de har for lav inntekt, 39 prosent at de har for lite egenkapital, og 42 prosent mangler både inntekt og egenkapital.

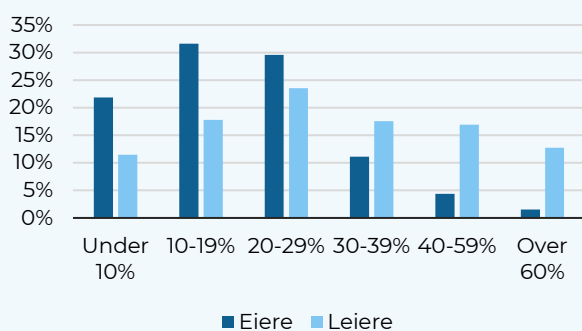
Flesteparten av leietakere leier bolig av

boutgifter. Den største gruppen blant leietakere (24 prosent) oppgir at 20-29 prosent av inntekt går til boutgifter. For boligeiere er denne gruppen større (30 prosent). 54 prosent av boligeiere har imidlertid boutgiftsbelastning under 20 prosent, sammenlignet med 29 prosent av leietakere.

Det er imidlertid stor forskjell i de høyere intervallene. I gruppene som har boutgifter tilsvarende 40-59 prosent og over 60 prosent av inntekt er leietakere overrepresentert, med henholdsvis 17 og 13 prosent. Sammenlignet med boligeiere, der disse gruppene utgjør til sammen seks prosent. Dette tydeliggjør hvordan leietakere kan ha svært tyngende boutgifter.

Disse boutgiftene skiller seg også geografisk. Ser vi

Figur 2-6: Fordeling av eiere og leiere av boliger, etter boutgiftsbelastning

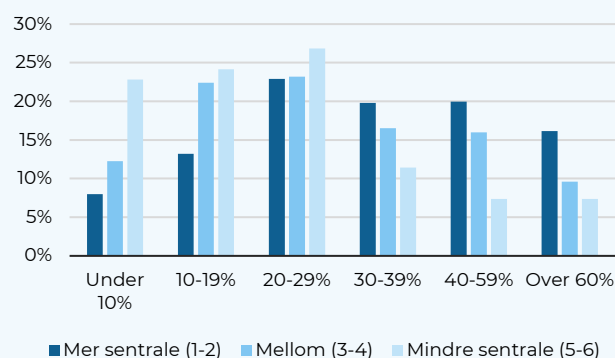


N (eiere) = 4924, N (leiere) = 1100

privatpersoner (69 prosent), mens 22 prosent leier av slekt eller venn, elleve prosent av profesjonelle utleiere, og åtte prosent av det offentlige. 69 prosent leier til markedspriser, mens 15 prosent har redusert leie av ulike årsaker. 7 prosent av leietakere oppgir at de ikke betaler husleie (SSB 14064). Dette tyder på at det i stor grad er markedsbestemt prissetting i utleiemarkedet. Det er større andel av profesjonaliserte utleiere i de store byene, med henholdsvis 43, 27 og 33 prosent «Privat gårdeier/gårdsselskap» i Oslo, Bergen og Trondheim (SSB 09896). Litt over halvparten av leietakere har løpende leiekontrakter, mens 30 prosent har tidsbestemt leiekontrakt.

Leietakere har også høyere boutgiftsbelastning, Figur 2-6. Boutgiftsbelastning er et mål på hvor store andeler av husholdningens inntekt som går til

Figur 2-7: Fordeling av sentralitet, etter boutgiftsbelastning



Kilde: Levekårsundersøkelsen (2021), behandlet av Oslo Economics. N(Mer sentrale) = 576, N(Mellom) = 375, N(Mindre sentrale) = 149

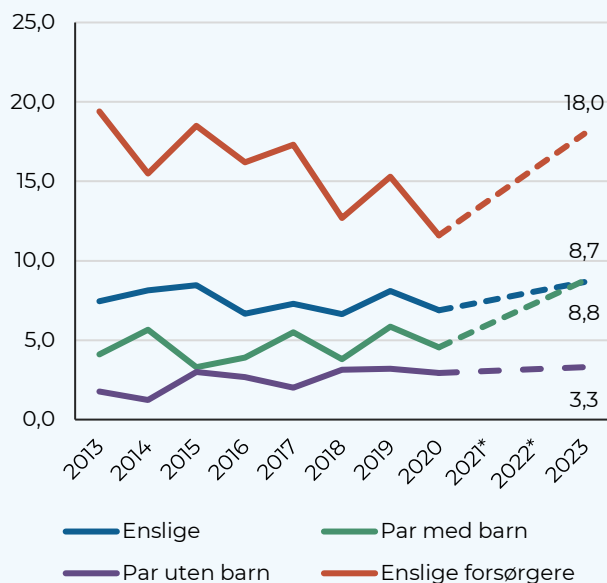
på sammenhengen mellom sentralitet og boutgiftsbelastning ser vi at sentrale kommuner er underrepresentert i det laveste sjiktet, og overrepresentert i de høyere. Alle sentralitetsgruppene har høyest andel i sjiktet 20-29 prosent, jf. Figur 2-7.

### Kommunale boliger

Omtrent 4 prosent av det norske boligmarkedet er kommunale boliger, og er med det en liten del av det samlede boligmarkedet (Johannessen, et al., 2023). Holmøy (2018) skriver at til tross for den lave prosentandelen utgjør likevel de kommunale



Figur 2-8: Andel personer med "Svært tyngende boutgifter", etter husholdningstype



Kilde: SSB 12125.

\* Ikke målt i 2021 og 2022

boligene grunnsteinen i den sosiale boligpolitikken som blir ført i landet. Det treffer også de som mottar bostøtte, der 31 prosent bor i en kommunalt disponert bolig (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022). For å få tildelt en kommunal leiebolig i Norge stilles det strenge krav, og disse boligene er i stor grad forbeholdt bosetting av vanskeligstilte som ikke evner å finne bolig i det private markedet. Dette blir av flere omtalt som en «residualmodell» (Johannessen, et al., 2023). På dette området skiller den norske seg betydelig fra Danmark og Sverige, som har et bredere alternativ til offentlige utleieboliger (Bengtsson et al., 2013; Tunsröm, 2020, referert til i Christiansen & Nordahl, 2024, s. 3-4).

Kommunale boliger etableres og forvaltes av den enkelte kommune (Johannessen, et al., 2023). Det er imidlertid en stor andel av kommuner som benytter seg av markedsleie og -priser, som gjør at leietakere i kommunale boliger må belage seg på andre stønadsordninger (Sørvoll & Osnes, 2023). Forfatterne peker også på at dette er et kunnskaps-hull som burde studeres nærmere. Med bakgrunn i dette vil vi i hovedsak se på boligmarkedet videre i rapporten.

### 2.2.3 Flere har større belastning av boutgifter

Figur 2-9 viser andel personer over 16 år som oppgir at de har «svært tyngende boutgifter». Verdiene gjelder for både boligeiere og leietakere. Leietakere

har noe lavere bokostnader enn selveiere (111 og 129 tusen kroner), men en større andel leietakere oppgir at de har svært tyngende bokostnader (12,3 mot 6,1 prosent). Grafen viser at enslige forsørgere er de som rapporterer om tyngst belastning, med 18 prosent. Alle gruppene har økt andelen siden 2020. Særlig er økningen tydelig for nettopp enslige forsørgere, og for par med barn som har økt andelen fra 4,6 til 8,8 prosent.

Leiere bruke i snitt 22 tusen kroner per måned på strøm og fyring, sammenlignet med 34 tusen kroner blant eiere (SSB, 2023). Dette kan blant annet henge sammen med større boliger. I levekårsundersøkelsen 2023 svarte 2,1 prosent av respondentene at de ikke har råd til å holde boligen passe varm. For de i lavinntektsmålet (EU60) gjaldt dette seks prosent, og for sosialhjelpsmottakere var dette hele 13,7 prosent. På det samme spørsmålet i 2021, var snittet på 1,2 prosent. Her svarte 2,4 prosent av leietakere at de ikke hadde råd til dette, sammenlignet med 0,6 prosent av boligeiere (SSB, 2024).

I arbeidet med husleieutvalget estimerte Oslo Economics (2024) at det i 2023 var omtrent 100 000 husholdninger som leide bolig som hadde høy leie. Det innebærer husholdninger som ikke hadde inntekt til å dekke både utgifter i et SIFO-budsjett og predikert leie. Dette utgjør 25 prosent av de identifiserte husholdningene som leide bolig. Dette er høyere enn målene med svært tyngende boutgifter (Figur 2-8), og tydeliggjør hvordan leietakere ofte er vanskeligere stilt i forhold til boligeiere. Bostøtten bidrar til å redusere antallet med høy leie, der notatet anslår at det ville vært omtrent seks prosent flere med høy leie i fravær av bostøtten (Oslo Economics, 2024). I dette målet er det begrenset geografisk variasjon, der storbyene og resten av landet har tilsvarende andeler av husholdninger med høy leie. Oslo og Trondheim (25 prosent) har en noe høyere andel enn resten av landet (24 prosent), mens Bergen og Stavanger har en andel på 22 prosent med høy leie.

### 2.2.4 Varegjøring av boligmarkedet

Det har vært en historisk utvikling i hvordan man ser på bolig, både i Norge og internasjonalt. En eid bolig har en tosidig rolle; boligen er både et velferdsgode og en markedsvarer. Boligen kan sees på som et velferdsgode ettersom den er et hjem, men den kan også fungere som en form for sparing eller investering, ettersom boliger omsettes på markedet og derav er markeds-goder (Osnes, 2022).

Hvorvidt boligens rolle som velferds- eller markeds-gode blir vektlagt tyngst er skiftende, og kan beskrives med en historisk utvikling, som vi ikke går i detalj på, men som oppsummeres i en mengde

litteratur, se for eksempel Osnes (2022) eller Gitmark (2021). Oppsummert pekes det på at bolig i perioden før 1980 i stor grad ble sett på som et velferdsgode, heller enn et markedsgode (Osnes, 2022). I etterkant av en deregulering av det norske finans- og boligmarkedet fikk markedskreftene større makt, og førte til en rekommodifisering av bolig (Tranøy, 2008), herunder at bolig i større grad ble sett på som et investeringsobjekt og en markedsvare. Det politiske målet i Norge har gjennom hele denne perioden vært at så mange som mulig skal eie sin egen bolig. Dette har ledet til at 77 prosent av befolkningen oppgir at de eier boligen de bor i. Videre utgjør bolig, og sekundærbolig, som formuesobjekt 62 prosent av norske husholdningers bruttoformue.

Parallelt med dette har den økte varegjøringen, eller (re)kommodifisering blitt en driver til økte boligkostnader. Økt etterspørsel etter bolig og et deregulert boligmarked har muliggjort prisøkninger på bolig over hele landet, særlig prominent knyttet til storbyene og særlig i Oslo. Videre vil det deregulerte boligmarkedet med stigende boligpriser skape økt ulikhet, mellom de som allerede er på boligmarkedet eller har mulighet til å få hjelp til å komme seg inn på boligmarkedet, og de som ikke har det (Osnes, 2022). Det deregulerte boligmarkedet og stigende boligpriser bidrar videre til dårligere boforhold for de med minst ressurser (Osnes, 2022).

### Det norske skattesystemets innvirkning på boligprisvekst og ulikhet

Det er særegenheter ved det norske skattesystemet som kan bidra til å videre forsterke de ulikhetsskapende effektene av økte boligpriser som et resultat av kommodifisering av bolig, som drøftet av Gitmark (2021). Det norske skattesystemet gir skattefradrag for gjeldsrenter, formuesverdien på boligen blir rabattert og det betales i liten grad gevinstskatt ved salg av bolig (Gitmark, 2021). Videre betales det ikke skatt av inntektene en husstand kan tilskrives ved å bo i egen bolig (Gitmark, 2021). Disse elementene favoriserer boliginvesteringer, noe som videre bidrar til å gjøre boliginvestering til et godt investerings- og spekuleringsobjekt. Gitmark peker på at skattesystemet bidrar til at folk kan «kjøpe større, dyrere og også flere boliger enn de ellers ville gjort». Dette bidrar videre til at effekten av et deregulert marked og en kommodifisering av bolig vil bli enda sterkere, og fører til enda høyere prisøkning på bolig og skaper i enda større grad ulikhet. Gitmark konkluderer samlet med at å redusere verdien av bolig som investeringsobjekt, altså en avkommodifisering av bolig, trolig vil føre til reduserte priser. Reduserte priser vil gi leietakere mer fleksibilitet i bolig-

markedet, og kan trolig i større grad sikre de som står utenfor boligmarkedet tilgang til tilstrekkelige boforhold.

### Internasjonal forskning på finansialisering

Dewilde & De Decker (2016) samsvarer med Gitmark (2021) og Osnes (2022), og bidrar med videre teoretiske betraktninger knyttet til effekten av økt «finansialisering» og «kommodifisering», og med empiriske analyser av tilgang til og ulikhet knyttet til boligmarkedet i ulike land i Vest-Europa.

«Finansialisering» kan forstås som endringer i boligmarkedet eller det finansielle markedet hvor bolig i større grad blir sett på som en markedsvare eller et investeringsobjekt. Det kan dermed tydelig sees i sammenheng med «kommodifisering» av bolig og oppsummerer et bilde av en bolig som et investeringsobjekt, heller enn et hjem. Dewilde & De Decker (2016) peker på at økt finansialisering har presset prisene på boliger opp, og derav bidratt til å presse boligkostnadene opp.

Dewilde & De Decker (2016) finner at boligtilgangen for lavinntektsgrupper har forverret seg i de fleste av de elleve landene i studien i perioden 1995-2012. Samtidig har denne gruppen fått enda dårligere tilgang sammenlignet med mellominntektsgrupper. Videre finner de at lavinntektshusholdninger opplever enda større utfordringer med å få tilgang til tilstrekkelig bolig i land med høy grad av finansialisering og kommersialisering av boligmarkedet. Dette gjelder både i absolutte tall og i forhold til gjennomsnittshusholdninger.

Dewilde og Decker konkluderer med at økt finansialisering av boligmarkedet har ført til redusert tilgang på leieboliger for lavinntektshusholdninger som følge av økte boligpriser og markedsdynamikken. Dette er understøttet av blant annet Wetzstein (2017) som også peker på den sentrale rollen til globalisering som en faktor for finansialisering av boligmarkedet (Wetzstein, 2017). Wetzstein bemerker at utfordringer på boligmarkedet oppstår som et resultat av at kostnader knyttet til boligkonsum vokser raskere enn inntekten til husholdningene, og derav gjør at tilgangen til bolig blir redusert, særlig for de med lavest inntekt (Wetzstein, 2017). Dette er videre understøttet av Dewilde (2018) som analyserer data fra 12 vest-europeiske land for å forklare utviklingen i tilgang til rimelige leieboliger. Hun finner at finansialisering har redusert tilgangen til rimelige leieboliger, gjennom en kombinasjon av økt etterspørsel fra privatpersoner som kjøper bolig, utleiere som selger unna gode, rimelige boliger, og parallelt andre utleiere som kjøper opp boliger i

pressområder med formål om å leie ut (Dewilde, 2018).

Det økte geografiske presset av urbanisering har videre gjort sentrale boliger og tomter til investeringsobjekt med god avkastning (Wetzstein, 2017). Dette har ført til at å leie bolig på det private leiemarkedet er den raskest voksende formen for boligforhold, som videre skaper en ulikhets-skapende mekanisme av overføring av inntekt fra den leiende part til den eiende part (Wetzstein, 2017).

### Geografiske forskjeller og ulikhetsskapende mekanismer

Økt boligetterpørsel i byområder har skapt en større grad av prisvekst her, noe som videre innebærer at bolig- og tomteområder i byområder er ønskede investeringsobjekt. Denne geografiske variasjonen er en videre ulikhetsskapende mekanisme, ettersom husholdninger med lavere inntekt vil slite med å opprettholde tilstrekkelige boforhold og etablere seg på boligmarkedet.

Figur 2-9 viser den geografiske fordelingen av bostøttmottakere i levekårsundersøkelsen (2021), fordelt etter fylke. Vi ser at i de fleste fylkene, med unntak av Oslo og Rogaland, er det overvekt av de under lavinntektsmålet som mottar bostøtte. I Oslo er forholdet motsatt, der 56 prosent av bostøttmottakerne ikke inngår i lavinntektsmålet.

Osnes (2022) sammenligner indikatorer for boforhold for vanskeligstilte i storbyer og i resten av landet i 2001 og 2015. Analysen hennes viser en storbyeffekt, hvor beboere i norske storbyer har

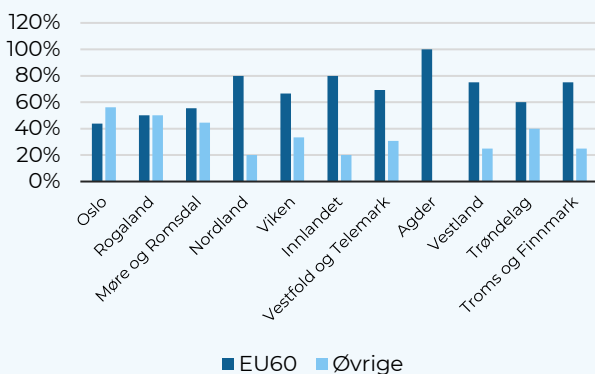
høyere sannsynlighet for å bo trangt og være definert som vanskeligstilte. Videre finner hun at boforholdene for leietakere i storbyen har forverret seg fra 2001 til 2015, sammenlignet med boforholdene til leietakere i resten av landet.

Den separerte geografiske utviklingen av boligmarkedet bidrar videre til å skape større økonomiske ulikheter, ettersom foreldrehjelp og boligformuer blir enda mer avgjørende for boforholdene og bosituasjonen til fremtidige generasjoner (Osnes, 2022). Dette er videre pekt på av Galster & Wessel (2019), som gjør en empirisk analyse som viser at unges boligtilgang er preget av hvorvidt deres besteforeldre eide bolig. Effekten er størst for barnebarn av besteforeldre som eide bolig i Oslo, ettersom prisøkningen her har vært størst. Dette indikerer en samfunnsmessig utfordring hvor unge vil være avhengig av familiær støtte for å skaffe seg bolig, som vil bidra til økt stratifisering av boligmarkedet og boligtilgang, særlig i byene. Slik sett har den demografiske og økonomiske utviklingen, som har gjort at boligprisene har steget i ulikt nivå innad i Norge, gjort at geografi blir en ulikhetsskapende mekanisme.

Geografiske ulikheter gjør seg også til kjenne gjennom energikostnader. Energifattigdom har vokst frem av økte energikostnader de siste årene, og er en betegnelse på når husholdninger ikke har tilgang på tilstrekkelig energi i hjemmet (Nordic Energy Research, 2024). Som nevnt tidligere gjelder dette omtrent to prosent av husholdningene i Norge, og omtrent seks prosent av de under lavinntektsmålet EU60 (SSB, 2024). Nordic Energy Research peker blant annet på at det behov for mer kunnskap og bedre indikatorer på energifattigdom i Norge og Norden (Nordic Energy Research, 2024).

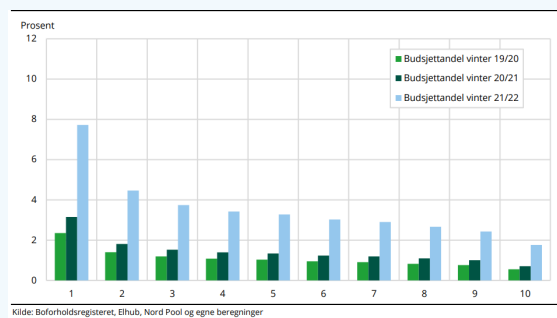
Det er imidlertid store forskjeller i prisene på strøm i Norges fem strømregioner, som gjør at energikostnader bidrar til geografiske ulikheter. Økte energikostnader går også særlig ut over lavinntektshusholdninger, ettersom de har lavere disponibel inntekt enn andre. I Sør-Norge vinteren 2021/2022 brukte det laveste inntektsdesilet nesten åtte prosent av sitt budsjett på kraft (inkludert merverdiavgift og stønad), jf. Figur 2-10 (Dalen & Halvorsen, 2022). De neste to desilene brukte litt over og litt under fire prosent. I de øverste to desilene brukte de henholdsvis litt over og litt under to prosent av sitt budsjett på kraft. De laveste desilene har også mindre areal de skal varme opp. I Midt- og Nord-Norge var bildet annerledes, og det laveste desilet brukte litt over to prosent av budsjettet på kraft i samme periode. Det er samme mønsteret med synkende andeler med høyere inntekt (Dalen & Halvorsen, 2022).

Figur 2-9: Geografisk fordeling av bostøttmottakere, fordelt på lavinntekts- og øvrige husholdninger



Kilde: Levekårsundersøkelsen (2021), behandlet av Oslo Economics. N = 119

Figur 2-10: Energikostnader i Sør-Norge vinteren 2021/2022, etter inntektsdesil



Kilde: Dalen og Halvorsen (2022)

Forfatterne peker også på at bostøttemottakere i utgangspunktet er på et basisforbruk av strøm, og har ingen fleksibilitet i møte med økte strømpriser. (Dalen & Halvorsen, 2022). I møte med de høye strømprisene ble det introdusert strømstøtte, og ekstra bostøtte til strømavgifter.

### Oppsummering

Finansialisering og deregulering ga både flere husholdninger og det internasjonale finansmarkedet større tilgang til boligmarkedet, noe som har skapt en etterspørselsøkning og drevet boligprisene opp. Denne prisøkningen, kombinert med deregulering av boligmarkedet, har stimulert investeringer i sekundærboliger og gjort det mer økonomisk attraktivt å drive med utleie (Dewilde & De Decker, 2016). Med en økt andel utleieboliger vil boligprisene fortsatt å stige, noe som skaper en selvforsterkende sirkel som fører til høyere priser og lavere tilgjengelighet.

Som diskutert i dette kapitlet peker både norsk og internasjonal litteratur på at en økt kommodifisering, finansialisering og deregulering av boligmarkedet har ført til høyere boligkostnader. Dette har særlig påvirket husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet, ettersom andelen boliger som er tilgjengelig for dem har blitt redusert. Videre har prisene i leiemarkedet også blitt drevet opp, som et resultat av både økte boligpriser og et økt antall leietakere som ønsker tilgang til det private leiemarkedet.

Disse effektene er videre ikke jevnt fordelt over landet, men særlig sentrert i byer og pressområder. Dette fører til et svært ulikt kostnadsbilde for husholdninger som ellers tilsvarer hverandre. Husholdninger i pressområder vil i større grad være utsatt for høye boutgifter, og har større sjanse for å ende opp med lite tilfredsstillende boforhold. Slik sett skaper de varierende boligprisene økonomisk ulikhet mellom geografiske regioner.

## 2.3 Boligkonsum og annet konsum hos lavinntekts-husholdninger

Forbruksforskningsinstituttet SIFO har en rapportserie «Dyrtid», med forskning på økonomisk trygghet de siste årene. I rapporten «Utsatte grupper i dyrtiden» (Poppe, 2024) ser de nærmere på de mest utsatte gruppene. Rapporten viser blant annet at gruppene som har lavest økonomisk trygghet, 'ille ute', har økt fra to til seks prosent av utvalget, og gruppen med nest lavest, 'slitere' har økt fra seks til elleve prosent. Denne økningen finnes på tvers av sentralitetsnivå. Andelen av de utsatte gruppene er høyere blant leietakere enn hos boligeiere, med 16 og 21 prosent i gruppene 'ille ute' og 'slitere, sammenlignet med fem og elleve prosent.

I rapporten studerer forfatteren også hvordan boligkonsum har endret seg for utsatte grupper, som følge av stigende kostnader. 20 prosent av eiere med boliglån og 32 prosent av leietakere har strammet inn på matforbruket for å ha råd til bokostnader (Poppe, 2024). Omtrent 30 prosent i begge grupper har strammet inn på strøm av samme grunn, og omtrent 15 prosent unngår oppvarming av deler av boligen for å spare penger til andre bokostnader. 14 prosent av huseiere og 27 prosent av leietakere hadde betalingsproblemer med minst ett krav. Respondentene var også bekymret for betalingsevnen i den neste perioden, der 17 og 16 prosent (eiere og leiere) var bekymret for muligheten til å betale boutgifter, og 11 og 17 prosent bekymret for kommende strømregninger. Blant leietakere var en av tre bekymret for evnen til å betale for mat de neste månedene.

Omfanget av publisert forskning knyttet til hvordan norske husholdninger, og konkret lavinntekts-husholdninger, vurderer boligkonsum opp mot annet konsum er svært begrenset. Bolig er et nødvendighetsgode, men hvordan husholdninger vurderer boligkonsum opp mot annet konsum er lite beskrevet i forskningslitteraturen.

### 2.3.1 Lavinntektshusholdningers konsumvurderinger

Konsumvurderinger kan forstås ut fra økonomisk teori. En husholdning sitt konsum vil være begrenset av husholdningenes samlede ressurser, ofte knyttet til inntekt. Husholdningen må derav maksimere nytten den kan få fra inntekten, ved å gjøre avveininger mellom ulike typer konsum. Høye boligkostnader kan i teorien reflektere variasjon i husholdningers preferanse for bolig opp mot annet

konsum, og høye boligutgifter kan slik sett reflektere en husholdnings nyttemaksimerende preferanse for bolig over annet konsum. Imidlertid peker noe internasjonal litteratur på at høye boligkostnader for lavinntektshusholdninger ikke er et resultat av en preferanse for boligkonsum over annet konsum, men heller reflekterer en lite fleksibel begrensning, som krever at lavinntektshusholdninger reduserer sitt konsum av andre varer enn bolig (se for eksempel Acolin & Reina, 2022).

Husholdninger som er vanskeligstilte på boligmarkedet med lav inntekt og høy boutgiftsbelastning, har to overordnede muligheter for å forbedre sin situasjon. Husholdningen kan enten øke inntektene sine eller redusere utgiftene sine. Vi vil her ikke gå inn på hvordan lavinntektshusholdninger typisk går frem for å øke inntektene sine ettersom det ligger utenfor omfanget av denne litteraturgjennomgangen, men dette er noe drøftet i Großmann et al. (2024).

I en situasjon med økende prisnivåer på flere områder kan boligkostnader sees på som en «ikke-neglisjerbar byrde» (Deidda, 2024). Dette kan føre til vanskeligstilthet for husholdninger som ikke oppfyller det typiske lavinntektsmålet (Deidda, 2014), og at disse husholdningene blir tvunget til å justere sitt konsum. Deidda anvendte mikrodata fra Italia, Tyskland, Storbritannia, Spania og Frankrike for å studere hvordan boligkostnader påvirker husholdningers økonomiske vanskeligstilthet, og videre hvordan dette påvirket husholdningens livskvalitet og betalingsvilje for andre goder. Resultatene viser at store boutgifter signifikant reduserer betalingsviljen for andre goder og reduserer livskvaliteten til husholdninger. Resultatet reduseres noe hvis husholdningen er boligeier i stedet for leietaker (Deidda, 2014). Forfatteren støtter også tanken om at man må se på flere sosioøkonomiske faktorer enn kun inntekt for å vurdere vanskeligstilthet. Artikkelen er basert på EU-SILC, den europeiske levekårsundersøkelsen, og kunne vært interessant å replisere for Norge.

I en studie fra 2024 diskuterer Großmann et al. hvordan de tre kostnadsfaktorene bolig, strøm og oppvarming, og transport samlet påvirker lavinntektshusholdninger, deres konsumbeslutninger og fleksibilitet. Forskerne gjennomførte to runder med intervjuer av tyske lavinntekts-husstander, både før og under de raskt stigende energiprisene i 2019. Studien viser at lavinntektshusholdninger i stor grad må balansere ulike nødvendighetsgoder, ikke bare bolig, oppvarming og transport, men også mat, medisiner og andre essensielle varer. Videre refererer Großmann et al. til en studie av Ortak, som finner at i situasjoner hvor

lavinntektshusholdninger må avveie konsum av transport mot konsum av strøm og oppvarming prioriterer husholdningene å redusere energi- og oppvarmingskostnader sine. Husholdningene opplever større handlingsrom i å justere oppvarmingskostnadene sine, enn mobilitetskostnader og boligkostnader. Dette samsvarer med Großmann et al. (2024) sine funn fra intervjuene som peker på at lavinntektshusholdningene heller velger å redusere forbruket sitt på dag til dag utgifter som sunn mat, strøm og fritidsaktiviteter – kostnader de opplever at de har mer kontroll over.

Großmann et al. (2024) påpeker at bolig er den største kostnadsposten for lavinntekts-husholdningene, noe som også samsvarer med norske data, hvor 62,7 prosent av lavinntekts-husholdninger oppgir at boligkostnadene deres overstiger 40 prosent av deres disponible inntekt (SSB, 2023). Intervjuene avdekker at boligkostnader er den utgiften husholdningene opplever at de har minst kontroll over, noe som tvinger dem til å redusere sitt forbruk av andre varer. Flere husholdninger rapporterer at de mangler reelle alternativer til dagens bolig og dermed må redusere forbruket av andre nødvendigheter. Studien konkluderer med at høye boligkostnader er en sentral faktor som låser lavinntekts-husholdningene i en situasjon med høy kostnadsbyrde, ofte i boliger som krever betydelige energi- og transportutgifter.

Funnene fra intervjuene til Großmann et al. (2024) blir videre understøttet av den empiriske analysen til Winke (2020). Ved å bruke en difference-in-difference-metodikk på tysk husholdningdata, undersøker Winke hvordan økte lokale boligkostnader påvirker lav- og middelinntektshusholdningers flyttebeslutninger. I stabile boligmarkeder har både lav- og middelinntektshusholdninger større sannsynlighet for å flytte ved høy boutgiftsbelastning eller plassmangel, men denne sannsynligheten reduseres betraktelig når prisene stiger, særlig for lavinntektshusholdninger. Winke peker på at dette ikke nødvendigvis skyldes at lavinntekts-husholdninger har en sterk preferanse for boligkonsum over annet konsum, men heller en redusert tilgang på andre boligalternativer.

Winke konkluderer med at det begrensede boligmarkedet gjør det vanskelig for lavinntektshusholdninger å flytte til rimeligere boliger. Winke finner også at når lavinntektshusholdninger flytter som følge av stigende boligpriser, ender de ofte opp lenger unna sentrum, i områder med høyere arbeidsledighet. Dermed bidrar stigende boligpriser til økt segregering. Denne utviklingen kan forstås i lys av Großmann et al. (2024) sine funn om hvordan bolig- og transportkostnader påvirker hverandre, da



flytting til mer rurale områder ofte krever høyere transportkostnader.

Et nivå på bolig- eller vareforbruk under det akseptable eller ønskede har videre negative konsekvenser for husholdningenes livskvalitet. Acolin og Reina (2022) beskriver hvordan høy boligkostnadsbyrde, spesielt for lavinntekts-husholdninger, ofte reflekterer mangel på alternativer heller enn preferanser for spesifikke boligtyper eller sentral beliggenhet. Husholdningene tvinges dermed til å prioritere mellom bolig og annet konsum, noe som går ut over livskvaliteten. Acolin og Reina (2022) refererer til tidligere litteratur som viser en sammenheng mellom høy boligkostnadsbyrde og økt sannsynlighet for matusikkerhet og betalingsproblemer. Lavinntektshusholdninger har større risiko for å oppleve høy boligkostnadsbyrde, og resultatene deres viser at høy boligkostnadsbyrde i større grad negativt påvirker deres livskvalitet, sammenlignet med husholdninger i midtsjiktet av inntektsfordelingen som har høy boligkostnadsbyrde.

Oppsummert viser artiklene at lavinntektshusholdninger i liten grad har mulighet til å redusere boligkostnadene sine, noe som gjør dem mer utsatt for å leve i trangbodde forhold med høye boligkostnader. Manglende fleksibilitet i boligkonsumet fører til at disse husholdningene må redusere forbruket av andre nødvendighetsvarer. Der hvor husholdninger i midtsjiktet kan justere sine boligkostnader ved å flytte til en rimeligere bolig og dermed opprettholde både boligkonsum og øvrig forbruk, blir lavinntektshusholdninger ofte tvunget til å redusere forbruket av andre nødvendigheter som oppvarming, underholdning og mat og drikke.

### 2.3.2 Data om norske lavinntektshusholdningers boligkonsum

For å vurdere hvorvidt den overnevnte forskningen er relevant i norsk kontekst er det nødvendig å se på om norske husholdninger opplever boligkostnader som en ukontrollerbar begrensning for sitt konsum. Derav at husholdningene ikke har kapabilitet til å opprettholde et minimumskonsum av bolig og et minimumskonsum av andre varer og tjenester.

Sykepleierindeksen er en hyppig brukt indeks på tilgjengelighet til kjøp av bolig for husstander i Norge. Indeksen utarbeides halvårlig av Eiendomsverdi og måler hvor stor andel av de omsatte boligene en enslig sykepleier får finansiering til å kjøpe, gitt at husholdningen også skal opprettholde et konsum av andre varer og tjenester i henhold til SIFO sitt referansebudsjett. Indeksen er en forenkling på hvorvidt husholdninger opplever

fleksibilitet i kjøpsmarkedet, ettersom husholdningers boligbehov og inntekt vil variere, men gir et godt overordnet øyeblikksbilde av fleksibiliteten i boligmarkedet.

Sykepleierindeksen viser at en enkeltpersonshusholdning, med gjennomsnittlig sykepleierlønn på ca 660 000 kroner i året, vil ha tilgang på 31,6 prosent av boligene som ble omsatt i 2023 (Eiendomsverdi, 2024). Nasjonalt ser det dermed ut til at boligtilgangen for en enpersonshusholdning med normal inntekt er relativt fleksibel. Det er imidlertid store geografiske variasjoner, og i Oslo er det kun 2,4 prosent av boligene som er tilgjengelig (Eiendomsverdi, 2024). Derav er det åpenbart at fleksibiliteten for husholdninger med tilsvarende inntekt vil variere stort basert på geografisk plassering. Eksempelvis vil en husholdning med sykepleierinntekt være svært lite begrenset i sin boligtilgang i Porsgrunn/Skien (63,4 prosent) og dermed kunne opprettholde et høyere konsum av andre varer og tjenester, sammenlignet med i Oslo hvor en sykepleierhusholdning vil måtte moderere sitt konsum av andre varer og tjenester.

Ut fra sykepleierindeksen kan vi forstå at muligheten til boligkjøp for en husholdning med enda lavere inntekt eller eksempelvis bestående av en eneforsørger vil være tilnærmet umulig i Oslo eller andre pressområder, uten eksempelvis tilgang på midler utenfra. Boligkjøpsprisene reflekterer videre fleksibiliteten i tilgang til leiemarkedet, ettersom leiemarkedspriser og kjøpspriser viser en tett sammenheng.

Forbruksundersøkelsen gjennomført av SSB viser videre at lavinntektshusholdninger bruker 43 prosent av sine forbruksutgifter på bolig, hvorav dette inkluderer strøm og oppvarming (SSB, 2024). Videre bruker den delen av befolkningen som bor i de mest sentrale kommunene 40,7 prosent av sin inntekt på bolig, elektrisitet og brensel. Vi kan ut fra dette utlede at husholdninger med lav inntekt som bor i de mest sentrale kommunene, altså de kommunene hvor boligkostnadene er høyest, bruker en svært stor andel av sine inntekter på bolig. Deres opplevde fleksibilitet vil dermed være lav, ettersom de har tilgang på få andre boliger for å justere boligkostnadene sine ned, og at de derav vil heller måtte justere konsumet sitt av andre varer og tjenester.

Dette samsvarer videre med SSB sine data fra levekårsundersøkelsen, hvor 22,9 prosent av de som har lavinntekt i henhold til EU60 oppgir at det er vanskelig eller svært vanskelig å få endene til å møtes. Videre oppgir 15,2 prosent av denne gruppen at de opplever boutgiftene sine som svært tyngende. Som diskutert tidligere er det lite

sannsynlig at denne gruppen har prioritert et høyt boligkonsum grunnet preferanser ettersom de opplever boligutgiftene sine som svært tyngende, men dette er trolig heller et resultat av lav fleksibilitet i markedet.

Det kan videre diskuteres hvorvidt husholdningers fleksibilitet også må sees i lys av hvilken kommune de bosetter seg i. I utgangspunktet kan husholdninger med lavere inntekt bosette seg mindre sentralt, og dermed kunne ha muligheten til å opprettholde både et tilfredsstillende boligkonsum og konsum av andre varer og tjenester. Det er flere årsaker til at dette argumentet i liten grad står seg i den norske konteksten. Oslo er det geografiske pressområdet hvor bokostnader er høyest, og som vist av sykepleierindeksen vil en husholdning med «normal» inntekt slite med å komme seg inn på boligmarkedet her. Videre er byer og pressområder, som diskutert i Gitmark (2021) avhengig av arbeidskraften til disse husholdningene. Det vil dermed ikke nødvendigvis hverken være mulig, eller ønskelig for husholdningene å flytte ut fra pressområdene. Dette innebærer at et fleksibilitetsperspektiv ikke kan ta utgangspunkt i at husholdninger har mulighet til å flytte vekk fra sine hjemsted, ettersom det både er arbeidsmarkedsmessige, personlige, og samfunnsmessige årsaker som holder husholdningene til sitt hjemsted.



## 3. Analyser og beskrivelser fra data

I dette kapitlet anvender vi Forbruksundersøkelsen fra 2022 for å illustrere hvordan prishopp på noen nøkkelvarer vil påvirke en husholdnings evne til å opprettholde tilsvarende konsum av andre varer og tjenester. Vi ser videre på hvordan ulike grupper husholdninger fordeler seg i boutgiftsdesiler, og hvordan denne fordelingen endrer seg ved en økning i boligutgifter. Vi ser tilsvarende på fordelingen av elektrisitetsbelastning, altså elektrisitetskostnader som andel av husholdningens inntekt.

### 3.1 Metode

#### 3.1.1 Utvalget

For å analysere forbruksundersøkelsen og den geografiske fordelingen av lavinntekt og forbruk trekker vi ut et utvalg av husholdningene som vi analyserer nærmere.

Vi har valgt ut tre case, som utgjør utvalget vårt og som vi ser nærmere på:

- Enpersonshusholdninger i arbeidsfør alder
- Enslige med et til to barn
- Par med barn

Vi definerer enpersonshusholdninger i arbeidsfør alder som enkeltpersoner i alderen mellom 20 og 59. Enslige med et til to barn er definert som enslige forsørgere med en husholdningsstørrelse på to eller tre mennesker. Par med barn inkluderer alle voksne par med hjemmeboende barn. Gruppen par med barn vil ha interne forskjeller, og det er sannsynlig å anta at det er forskjeller innad i gruppen, blant annet knyttet til andel lavinntektshusholdninger. Vi velger likevel å se på gruppen samlet, for å få en større utvalgsstørrelse.

Videre fjerner vi noen observasjoner fra utvalget, som kan påvirke våre resultater. Vi ser bort i fra studenter. Studenter er ofte i en helt spesiell livssituasjon som innebærer lave inntekter, spesielle bosituasjoner og opparbeidelse av gjeld. Disse livssituasjonene er som oftest ikke vedvarende, ettersom studenter etter endt utdanning typisk vil etablere seg i normale jobber og få inntektsgivende arbeid.

Vi ser også bort i fra husholdninger som har en inntekt etter skatt mindre eller lik null. Variabelen inneholder all inntekt, samt både skattepliktige og ikke-skattepliktige overføringer. Husholdninger som har en inntekt lik eller under null har ikke et inntektsgrunnlag som kan analyseres, og vurderinger av deres bruttokonsum og

boutgiftsbelastning vil konsekvent tilsi at de ikke har mulighet til å opprettholde et tilstrekkelig konsum.

Avslutningsvis ser vi bort i fra observasjoner hvor kode for landsdel og standard for bostedsstrøk mangler.

#### 3.1.2 Variabler brukt til analyse

Analysen utnytter en rekke variabler fra forbruksundersøkelsen, samt noen egne utarbeide variabler for å analysere dataen. Vi forklarer i det følgende hvilke sentrale variabler som er anvendt og utarbeidet.

#### Variabler fra forbruksundersøkelsen

**EU60** definerer hvorvidt husholdningen er under lavinntektsgrensen eller ikke. Lavinntekt er definert etter EU-skalaen på 60 prosent av median inntekt etter skatt per forbruksenhet, og hensyntar slik husholdningstørrelse.

**Nuts2** definerer landsdel hvor husholdningen bor, fordelt i syv landsdeler. Landsdelene vi derav har mulighet til å analysere dataen basert på er som følger:

- Innlandet
- Trøndelag
- Nord-Norge
- Oslo og Viken
- Agder og Sør-Østlandet
- Vestlandet
- Svalbard og Jan Mayen

**Inntekt\_es\_hh** er inntektsmålet for husholdninger som blir anvendt i disse analysene. Dette målet inkluderer en husholdnings samlede inntekt etter skatt, inkludert både skattepliktige og ikke-skattepliktige overføringer.

#### Utformede variabler

Vi utarbeider et mål for **husholdningers samlede elektrisitetskostnader**, basert på å summere forbruk knyttet til elektrisitet fra forbruksundersøkelsen. Målet for elektrisitetskostnader per husholdning er en sum av coicop-kode O4.5, som inkluderer elektrisitet, fyringsoljer og annet brensel. I Norge er elektrisitet den klart mest anvendte oppvarmingskilden, men denne variabelen vil også inkludere forbruk av annet brensel, slik som ved.

Vi anvender husholdningenes samlede kostnader til å utarbeide en variabel for husholdningens

**elektrisitetsbelastning**, som en prosent av husholdningens samlede inntekt.

Vi utarbeider en tilsvarende variabel for husholdningenes samlede **boutgiftsbelastning**. For leiere tar vi utgangspunkt i hvor mye husholdningene rapporterer å betale i husleie per måned. For eiere tar vi utgangspunkt i husholdningenes rapporterte kostnader for lån med sikkerhet i bolig per måned. Dette divideres med husholdningens samlede inntekt, og gir et mål for husholdningens boutgiftsbelastning.

Videre utarbeider vi et mål for husholdningenes **nettointekt etter konsum**. Dette er husholdningens samlede inntekt etter skatt fratrukket husholdningens samlede konsum fra alle forbrukskoder.

### Utformede grenseverdier

For å vurdere hvordan husholdninger skiller seg fra hverandre og blir påvirket av endringer i kostnader, utarbeider vi grenseverdier som husholdninger kan klassifiseres i basert på boutgiftsbelastning og elektrisitetsbelastning.

For boutgiftsbelastning fordeler vi husholdningene i desiler, som også gjort i levekårsundersøkelsen (2021). Disse desilene fordeler seg som følger:

- Desil 1: Under 10 prosent boutgiftsbelastning
- Desil 2: 10 – 19 prosent boutgiftsbelastning
- Desil 3: 20 – 29 prosent boutgiftsbelastning
- Desil 4: 30 – 39 prosent boutgiftsbelastning
- Desil 5: 40 – 59 prosent boutgiftsbelastning
- Desil 6: Over 60 prosent boutgiftsbelastning

For elektrisitetsbelastning fordeler vi husholdningene i grupper etter hvor stor andel av konsumet som går til elektrisitet og annet brensel. Disse gruppene fordeler seg som følger:

- Gruppe 1: Under 2,5 prosent elektrisitetsbelastning
- Gruppe 2: 2,5 – 4,49 prosent elektrisitetsbelastning
- Gruppe 3: 5 – 7,49 prosent elektrisitetsbelastning
- Gruppe 4: 7,5 – 9,9 prosent elektrisitetsbelastning
- Gruppe 5: Over 10 prosent elektrisitetsbelastning

### 3.1.3 utfordringer med utvalgsstørrelse

Det totale utvalget, etter selektering av grupper av interesse og utsortering av variabler som diskutert i delkapittel 3.1.1 består av i overkant av 2 600 observasjoner. Disse er vektet for å hensynta skjevhet i utvalget.

Med et grunnlagsdatasett på 2 600 observasjoner, oppstår det utfordringer når datasettet deles inn i mindre, spesifikke grupper. Ved videre fordeling på undergrupper kan antallet observasjoner i hver gruppe bli svært lave og derav ikke gi robuste og pålitelige beskrivelser. Dette reduserer validiteten og representativiteten til de deskriptive beskrivelsene og analysene som utføres på de mindre gruppene. Små utvalgsstørrelser kan føre til økt usikkerhet, større risiko for tilfeldige variasjoner og redusert statistisk styrke, noe som gjør det vanskelig å trekke generelle konklusjoner eller identifisere klare mønstre i dataene. Det er derfor viktig å tolke resultatene med forsiktighet og være bevisst på begrensningene som følger av små utvalg.

I tabell 3-1 til 3-3 legger vi frem grunnlagsdataens utvalgsstørrelse, for ulike utvalg som er relevant for analysen. I det videre vil vi også bemerke og løfte frem utfordringer med utvalgsstørrelse hvor det er relevant.

Tabell 3-1: Utvalgsstørrelse, geografisk fordeling

| Landsdel               | Utvalgsstørrelse  |
|------------------------|-------------------|
| Innlandet              | 125 observasjoner |
| Trøndelag              | 184 observasjoner |
| Nord-Norge             | 178 observasjoner |
| Oslo og Viken          | 781 observasjoner |
| Agder og Sør-Østlandet | 271 observasjoner |
| Vestlandet             | 524 observasjoner |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Tabell 3-2: Utvalgsstørrelser, geografisk og inntektsgrupper

| Landsdel               | Lavinntekt | Øvrige |
|------------------------|------------|--------|
| Innlandet              | 15         | 110    |
| Trøndelag              | 17         | 167    |
| Nord-Norge             | 13         | 165    |
| Oslo og Viken          | 62         | 719    |
| Agder og Sør-Østlandet | 21         | 250    |
| Vestlandet             | 34         | 490    |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Tabell 3-3: Utvalgsstørrelse, husholdning og inntektsgrupper

| Gruppe           | Lavinntekt | Øvrige |
|------------------|------------|--------|
| Enkeltpersoner   | 60         | 334    |
| Par med barn     | 39         | 1210   |
| Enslig forsørger | 63         | 357    |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

### 3.1.4 Kostnadssituasjonen i 2022 og valg av scenarioer

Ettersom beregningene i dette kapittelet foretas med utgangspunkt i en kartlegging fra ett bestemt år, vil forholdene i dette året ikke nødvendigvis være representative. Resultatene må derfor leses i en kontekst der vi vet at rentenivået var svært lavt, men med en gradvis økning utover i året, mens strømprisene i Sør-Norge var svært høye. Vi foretar ingen normalisering av nivåene og gjør heller ingen tilpasninger til det vi vet om senere utvikling når vi analyserer betydningen av endringer i renter, strømkostnader og leiekostnader.

Av de endringene som analyseres, er det særlig boutgiftsbelastningen for eiere som er vanskelig å beskrive presist. Hvis vi sammenligner årlig kostnad på lån med rentenivået i slutten av 2022 med dagens rente, utgjør dette en forskjell på rundt 25 prosent i årlig terminbeløp ved en nedbetalingstid på 30 år. Å legge en slik betydelig økning, som har skjedd over noe tid, oppå forbruksundersøkelsen fra 2022, vil gi mindre interessante resultater fordi det ikke tar hensyn til utvikling i øvrige relevante

parameter i perioden og hvordan husstander tilpasser seg dette. Vi benytter istedenfor det som ville vært sett på som en realistisk renteutvikling på kortere sikt i 2022 og benytter derfor en økning i kostnader knyttet til lånet på 5 prosent i scenarioet der renten øker. Dette tilsvarer en renteøkning på ca. 0,5 prosentpoeng.

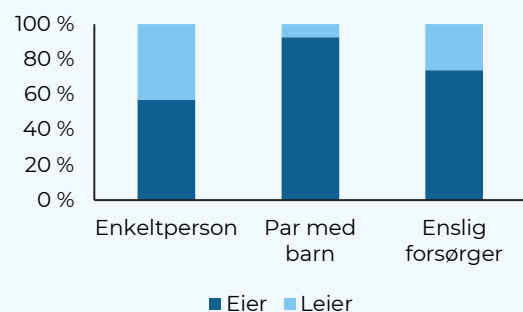
I scenarioet for strømpriser kunne det tilsvarende vært argumentert for at det vil være urealistisk med en økning utover 2022-nivået i Sør-Norge. Samtidig var det innført en strømstøtte og det er derfor ikke et urealistisk utgangspunkt at total kostnad knyttet til strøm kunne øke fra 2022-nivåene avhengig av innretning på strømstøtten og prisutvikling gjennom året. I tillegg ble modellen for nettleie endret i 2022, noe som har økt nettleien særlig for forbrukere med høye forbrukstopper. Det fremstår som en rimelig antakelse at lavinntektsstatus i større grad er eksponert for strømprisøkninger som følge av mindre muligheter til å foreta investeringer som reduserer strømforbruket eller reduserer forbrukstopperne.

## 3.2 Beskrivelse av utvalget

En grafisk fremstilling av utvalget er presentert i Figur 3-1. Tilnærmet halvparten av enpersonshusholdninger leier boligen sin, mens for par med to barn eier tilnærmet alle egen bolig. Enslige forsørgeres eierandel ligger mellom eierandelen til enkeltpersoner og par med to barn. Dette er som forventet ettersom enslige forsørgere typisk har en mer utfordrende økonomi, og derav vil streve mer med å kjøpe bolig enn etablerte par med to barn.

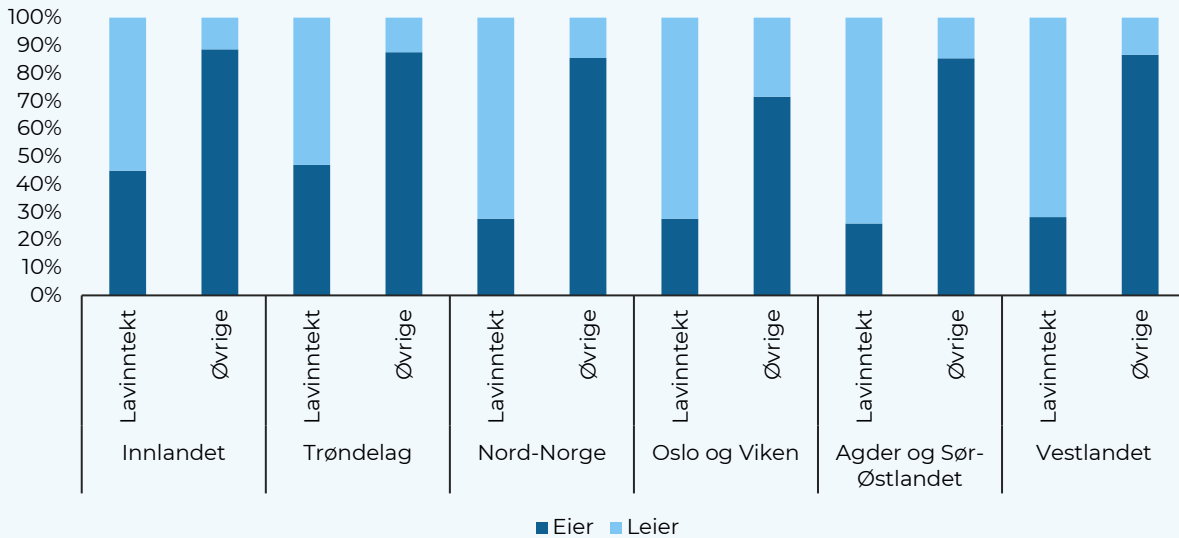
Samlet, for vårt vektete utvalg har vi en eierandel på omkring 70 prosent. Data fra SSB viser at 76

Figur 3-1: Utvalgets fordeling i husholdningstyper og boform



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Figur 3-2: Fordeling av boform basert på landsdel og inntektsgruppe



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

prosent av norske husholdninger eier sin egen bolig (SSB, 2023). Dette avviker ikke overraskende, ettersom vårt utvalg implisitt har fjernet en rekke husholdninger som ofte eier bolig, slik som eksempelvis pensjonister. Et mer avgrenset blikk på fordeling av eiere og leiere over geografiske regioner viser en relativt jevn eierandel over de fleste geografiske regioner, sett bort i fra Oslo og Viken. Dette er illustrert i Figur 3-2. I Oslo og Viken eier kun rett i overkant av 60 prosent samlet egen bolig, mens snittet for de andre geografiske regionene varierer mellom 73 prosent og opp til 82 prosent i Innlandet. Dataen underbygger tidligere diskusjoner knyttet til hvordan den geografiske skjevfordeling av prisøkning i boligmarkedet vil gjøre boligeierskap i byer og geografiske pressområdene vanskeligere.

Eierskap for lavinntektsgrupper er særlig påvirket av geografi. I Oslo og Viken, Agder og Sør-Østlandet og Vestlandet eier i underkant av 25 prosent av lavinntektshusholdningene sin egen bolig, mens både i Innlandet og Trøndelag er denne prosentandelen i underkant av 50 prosent.

Dette illustrerer at selv om både lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger i mindre grad evner å kjøpe bolig i geografiske pressområder, påvirker dette lavinntektshusholdningene i enda større grad.

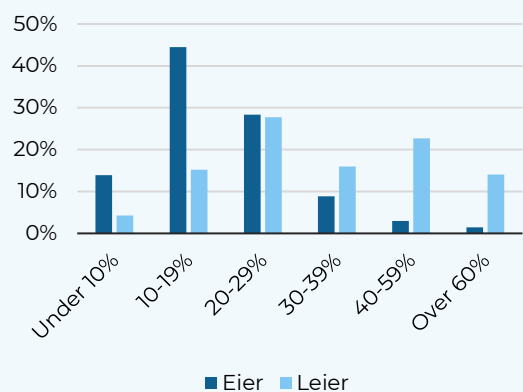
### 3.2.1 Boutgiftsbelastning

Videre er det relevant å se på hvordan boligbelastningen fordeler seg mellom gruppen som eier og leier bolig, se Figur 3-3. Eiere utgjør en stor andel av gruppen som har boligbelastning under 10 prosent, mens leiere i større grad har boligbelastning som overstiger 60 prosent.

Leietakere bruker derav generelt en større andel av inntekten sin på bolig enn eiere.

Det er også videre relevant å trekke frem at boligeieres boligkostnader er en nedbetaling av gjeld og renter, og dermed også kan bli sett på som en investering. Leietakeres boligkostnader derimot er utelukkende en utgift, og en høy boligbelastning vil derav ikke ha noe fremtidig avkastning for leietakerne, men bare reflektere redusert konsummuligheter av andre varer og tjenester.

Figur 3-3: Boutgiftsbelastning for eiere og leietakere



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

For gruppen som er under lavinntektsgrensen blir utvalget for lite til å illustrere forskjellen mellom eier og leier i boutgiftsdesiler, men vi kan komme med noen generelle betraktninger. Lavinntektsgruppen ligger generelt i de høyere desilene, det vil si at de har en høyere boutgiftsbelastning enn den øvrige

befolkningen. Dette samsvarer også med at lavinntektsgruppen i større grad leier bolig, som er assosiert med høyere boutgiftsbelastning. Videre ligger også de som eier bolig i lavinntektsgruppen i større grad i høyere desiler, enn de som eier bolig i den øvrige befolkningen. Det samlede utvalget av boligeiere i lavinntektsgruppen er dog lavt, så disse resultatene må tolkes varsomt.

Den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen for de ulike geografiske regionene, fordelt mellom lavinntektsgruppen og den øvrige befolkningen er vist i Tabell 3-4. For lavinntektsgruppen er grunnlagsdataen noe begrenset, og gjennomsnittene er derfor trolig ikke helt presise. Vi kan likevel se en tydelig trend. Det kommer her frem at den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen for lavinntektshusholdninger generelt er høyere enn for de øvrige husholdningene, og at det er mye variasjon geografisk.

Tabell 3-4: Vektet gjennomsnittlig boutgiftsbelastning

| Landsdel               | Lavinntekt | Øvrige     |
|------------------------|------------|------------|
| Innlandet              | 30 prosent | 18 prosent |
| Trøndelag              | 29 prosent | 20 prosent |
| Nord-Norge             | 35 prosent | 19 prosent |
| Oslo og Viken          | 53 prosent | 25 prosent |
| Agder og Sør-Østlandet | 50 prosent | 19 prosent |
| Vestlandet             | 72 prosent | 23 prosent |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Note: Noe lite utvalg i grunnlagsdata, ekstremverdier over 10 i boutgiftsbelastning fjernet.

Videre ser vi at det også for husholdninger over lavinntektsgrensen er geografisk variasjon i den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen. Det er et større omfang av grunnlagsdata for denne gruppen, og vi kan dermed mer komfortabelt trekke konkrete konklusjoner fra tabellen. Merkbart har de øvrige husholdningene i Oslo og Viken 25 prosent boutgiftsbelastning, noe som tilsvarer at den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen i Oslo og Viken kan klassifiseres som høy i henhold til SSBs definisjon av høy boutgiftsbelastning (Regjeringen, 2024).

At lavinntektsgrupper bruker en større andel av inntekten sin på bolig samsvarer med tidligere

funn. Det er lite trolig at husholdninger ønsker å bruke rundt 50 prosent av inntekten sin på bolig, slik som lavinntektshusholdninger i Oslo og Viken og Agder og Sør-Østlandet gjør, men heller sannsynlig at de ikke har noen reell mulighet til å nedjustere boligkostnadene sine. Høy boutgiftsbelastning kan derav være en indikator på lite fleksibilitet i boligmarkedet.

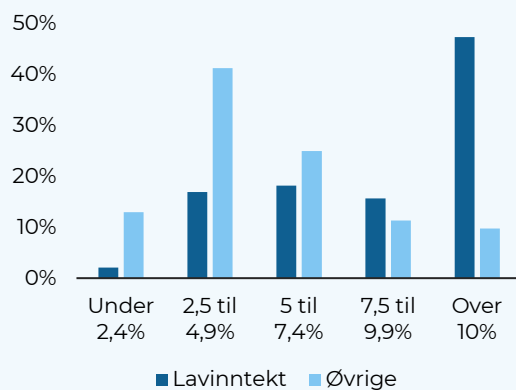
### 3.2.2 Elektrisitetsbelastning

Elektrisitet og strøm er en viktig kostnadspost for mange husholdninger. Elektrisitetsbelastningen for lavinntektsgruppen og den øvrige befolkningen er illustrert i Figur 3-4. Det kommer her frem at lavinntektsgruppen bruker en større andel av inntekten sin på elektrisitet, Over 60 prosent av lavinntektshusholdningene bruker mer enn 7,5 prosent av husholdningsinntektene sine på elektrisitet. Til sammenligning bruker kun i underkant av 25 prosent av de øvrige husholdningene mer enn 7,5 prosent av inntekten sin på elektrisitet.

Vi har også undersøkt hvordan elektrisitetsbelastningen skiller seg mellom husholdninger som eier og leier bolig. Fordelingen mellom disse to gruppene er relativt lik, men husholdninger som leier bolig har en noe høyere elektrisitetsbelastning.

Den gjennomsnittlige elektrisitetsbelastningen for de ulike geografiske regionene, fordelt mellom lavinntektsgruppen og den øvrige befolkningen er vist i Tabell 3-5. For lavinntektsgruppen er grunnlagsdataen noe begrenset, og gjennomsnittene er derfor trolig ikke helt presise. Vi kan likevel se en tydelig trend. Det kommer her

Figur 3-4: Elektrisitetsbelastning for lavinntektshusholdninger og øvrige



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Tabell 3-5: Gjennomsnittlig elektrisitetsbelastning

| Landsdel               | Lavinntekt | Øvrige    |
|------------------------|------------|-----------|
| Innlandet              | 10 prosent | 7 prosent |
| Trøndelag              | 15 prosent | 4 prosent |
| Nord-Norge             | 8 prosent  | 4 prosent |
| Oslo og Viken          | 11 prosent | 6 prosent |
| Agder og Sør-Østlandet | 17 prosent | 6 prosent |
| Vestlandet             | 15 prosent | 6 prosent |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo

frem at den gjennomsnittlige elektrisitetsbelastningen generelt er høyere enn for de øvrige husholdningene, og at det er mye variasjon geografisk. Den geografiske variasjonen er særlig stor for lavinntektshusholdningene, men dette kan være et resultat av utvalgsstørrelsen. Vi bemerker likevel at Nord-Norge har klart lavest elektrisitetsbelastning, mens Agder og Sør-Østlandet har høyere elektrisitetsbelastning. Dette samsvarer med strømprisene, som i 2022 til tross for strømstøtte var lavere i Nord-Norge (prisområde NO4, gjennomsnitt 25 øre/kWh) og høyere i Sør-Norge (NO1, NO2 og NO5, gjennomsnitt mellom 240 og 265 øre/kWh) (Fortum, 2024).

For den øvrige befolkningen ser vi at den gjennomsnittlige elektrisitetsbelastningen varierer mindre. Trøndelag og Nord-Norge fremtrer igjen med lavest gjennomsnittlige kostnader. Dette kan igjen mulig forklares av regionale forskjeller i strømpriser ettersom NO3 og NO4, som Trøndelag og Nord-Norge er en del av, ligger i områder som i mindre grad ble påvirket av høye strømpriser.

### 3.2.3 Nettoinntekt etter konsum

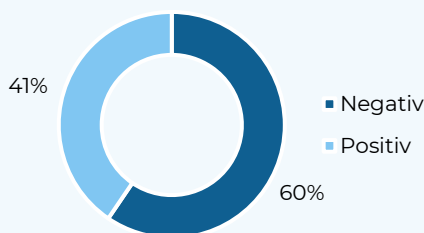
Det er videre relevant å se på hvorvidt husholdningenes forbruk samsvarer med husholdningenes samlede inntekt. Basert på vårt utvalg er det 34 prosent av utvalget som hvert år ender opp med en negativ nettoinntekt etter konsum. Dette innebærer at tilnærmet 34 prosent har et konsum som overstiger inntektene sine. I Figur 3-5 illustreres det hvordan dette skiller seg mellom lavinnteksgruppen og den øvrige befolkningen. En overvekt av lavinnteksgruppen har en årlig negativ nettoinntekt etter konsum, og kun om lag 41 prosent kan dekke inn sine forbruksutgifter med sin totale inntekt.

Tallene som kommer frem her kan virke ekstreme, men det skal bemerkes at denne fordelingen viser en binær tilnærming til nettoinntekt etter konsumet. Hvis en husholdning har et forbruk som bare akkurat overstiger inntektene, vil de her bli klassifisert med negativ nettoinntekt etter konsum. Dette er trolig faktum for en del lavinntektshusholdninger, som må balansere lav inntekt og muligheten til å konsumere etter behov. I tillegg ser vi derfor på det vektete gjennomsnittet av nettoinntekt etter konsum for hele utvalget, lavinnteksgruppen og den øvrige befolkningen. Hele utvalget samlet har en vektet nettoinntekt etter konsum på i overkant av 94 000 kroner, som innebærer at utvalget i snitt ender opp med en positiv nettoinntekt etter konsum.

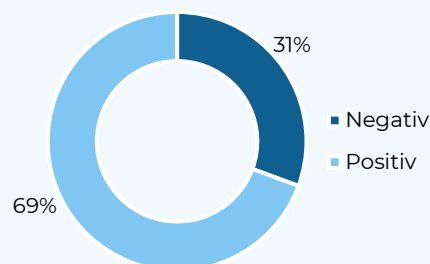
Den vektete gjennomsnittlige nettoinntekten etter konsum for lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger er vist i Tabell 3-6. Tabellen viser at for lavinnteksgruppen er den gjennomsnittlige nettoinntekten relativt lik for både enkeltpersoner og enslige forsørgere, som begge har en tydelig negativ nettoinntekt. Videre har par med barn som er lavinntekt en positiv nettoinntekt. Denne

Figur 3-5: Fordeling mellom positiv og negativ nettoinntekt etter konsum

Panel A: Lavinntektshusholdninger



Panel B: Øvrige husholdninger



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

gruppen kan, som tidligere diskutert, variere mest internt, og det er ikke overraskende at denne

Tabell 3-6: Gjennomsnittlig nettoinntekt etter konsum for lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger

| Gruppe             | Lavinntekt     | Øvrige         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Enkeltperson       | -81 000 kroner | 31 000 kroner  |
| Par med barn       | 22 000 kroner  | 250 000 kroner |
| Enslige forsørgere | -80 000 kroner | 23 000 kroner  |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

gruppen skiller seg fra de andre ettersom det i denne gruppen er to voksenpersoner.

Dette reflekteres videre i den gjennomsnittlige nettoinntekten for øvrige husholdninger. Alle av de øvrige husholdningene har en gjennomsnittlig positiv nettoinntekt. Par med barn har her en nettoinntekt svært mye høyere enn for de andre gruppene. Det gir intuitivt mening at husholdninger som består av to voksenpersoner, hvor begge oftest har noe inntekt, vil ha muligheten til å akkumulere seg høyere verdier. Videre vet vi at det er stordriftsfordeler i husholdninger, og at kostnader ikke nødvendigvis vil doble seg ved et økt antall mennesker i en husholdning.

Enslige forsørgere har noe lavere gjennomsnittlig nettoinntekt etter konsum enn enkeltpersoner. Enslige forsørgere vil typisk ha høyere utgifter ettersom de også må dekke inn kostnader til barn, og kan kanskje derav ikke akkumulere like mye verdier som øvrige husholdninger på årlig basis.

### 3.3 Effektene av økte leiepriser

I det følgende ser vi på hvordan en 10 prosents økning i leieprisen påvirker bokostnadsbelastningen til husholdninger som leier bolig. Ved å simulere en 10 prosents økning i leiemarkedet får vi mulighet til å se overordnet på handlingsrommet til husholdninger som leier boligen.

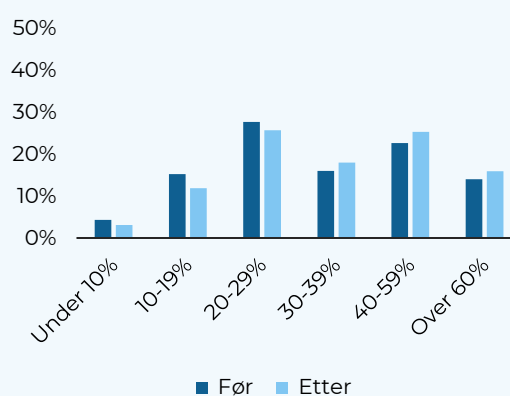
I Figur 3-6 er fordelingen av leiere i desiler for boligbelastning illustrert. Det kommer her tydelig frem at en økning i leieprisene særlig fører til vekst i de øverste desilene. Veksten i prosentpoeng for de

tre øverste desilene er tilnærmet lik, på omtrent 2 prosentpoeng i økning for hvert desil. Dette innebærer at det er i overkant av 6 prosentpoeng av husholdningene som leier som beveger seg fra en boutgiftsbelastning på under 30 prosent, til en boutgiftsbelastning over 30 prosent.

Det er åpenbart at en økning i leiepris vil føre til et høyreskift av husholdningens fordeling i desiler, men det er likevel interessant å se på hvordan fordelingen endrer seg, særlig for de høyeste desilene. Den største økningen er i desil fem, og over 25 prosent av husholdningene som leier vil nå ligge i dette desilet. Samlet er det over 40 prosent av husholdningene som leier som bruker over 40 prosent av inntekten sin på bolig. Dette vil videre begrense deres mulighet til å opprettholde et tilfredsstillende konsum drastisk.

Vi ser videre på hvordan denne endringen i leiepris påvirker husholdningenes nettoinntekt. Dette er beskrevet i Figur 3-7 hvor fordelingen av husholdninger som leier mellom positiv og negativ nettoinntekt er illustrert. Den indre sirkelen viser fordelingen før leieprisutviklingen, mens den ytre viser fordelingen etter. Den mørkeste fargen marker andelen med negativ netto. Vi ser her at utviklingen i leiepris påvirker lavinntektsgruppen i større grad, enn den øvrige gruppen. Dette er som forventet ettersom lavinntektsgruppen, som tidligere diskutert, i større grad må balansere lav

Figur 3-6: Fordeling av leietakere basert på boutgiftsbelastning før og etter en økt leie på 10 prosent



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

inntekt med nødvendig forbruk. Endringen for lavinntektshusholdninger er på omkring 4 prosentpoeng, mens endringen for den øvrige befolkningen er på 1 prosentpoeng.



De overnevnte endringene er om noe mindre enn en ville forventet ut ifra fordelingen i boutgiftsdesiler. Selv med sitt nåværende konsum ville hele 43 prosent av lavinntektshusholdningene som leier bolig greid å opprettholde sitt nåværende konsum, uten å gå i minus. Med utgangspunkt i at kun 47 prosent av husholdningene er i det positive for øyeblikket, er dette en liten endring.

Vi kan videre se på den gjennomsnittlige nettoinntekten for leietakere som er lavinntekt og øvrige husholdninger, som vist i Tabell 3-7. For lavinntektsgruppen har både enkeltpersoner og enslige forsørgere negativ nettoinntekt i gjennomsnitt. For par med barn er nettoinntekten positiv, men det skal bemerkes at dette er et årlig mål. Det tilsier at et månedlig gjennomsnitt ville indikert 500 kroner i pluss. Dette kan indikere at også lavinntektshusholdninger som består av par med barn balanserer på en tynn linje til overforbruk. Det skal likevel bemerkes at dette er et gjennomsnittsmål, og derav kan påvirkes av ekstremverdier.

Øvrige husholdninger som leier bolig, har relativt komfortable positive nettoverdier. Det varierer dog stort mellom husholdningstyper, hvor par med barn som leier bolig har kapasitet til å akkumulere omfattende økonomiske verdier. 9

Den vektete gjennomsnittlige boutgiftsbelastning etter leieprisøkningen er illustrert i Tabell 3-8. Her fremkommer det at en leieprisøkning på 10 prosent fører til en økt gjennomsnittlig boutgiftsbelastning på mellom 3 og 4 prosent.

Oppsummert viser dette at en 10 prosent økning i leieprisen har betydelige konsekvenser for husholdninger som leier bolig, særlig de med lav inntekt. Flere husholdninger flyttes til høyere desiler for boutgiftsbelastning, hvor over 6 prosentpoeng

Tabell 3-7: Gjennomsnittlig nettoinntekt etter konsum for lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger etter leieprisøkning

| Gruppe:<br>leietakere | Lavinntekt     | Øvrige         |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Enkeltperson          | -51 000 kroner | 49 000 kroner  |
| Par med barn          | 6 000 kroner   | 387 000 kroner |
| Enslige forsørgere    | -72 000 kroner | 12 000 kroner  |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Tabell 3-8: Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for leiere før og etter prisøkning

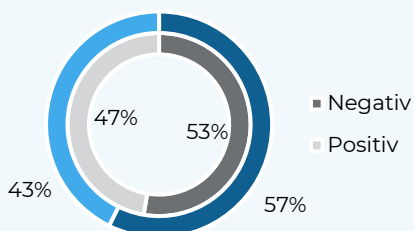
| Landsdel               | Før        | Etter      |
|------------------------|------------|------------|
| Innlandet              | 26 prosent | 29 prosent |
| Trøndelag              | 29 prosent | 32 prosent |
| Nord-Norge             | 31 prosent | 34 prosent |
| Oslo og Viken          | 43 prosent | 47 prosent |
| Agder og Sør-Østlandet | 36 prosent | 40 prosent |
| Vestlandet             | 44 prosent | 48 prosent |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics  
 Note: Noe lite utvalg i grunnlagsdata, ekstremverdier over 10 i boutgiftsbelastning fjernet.

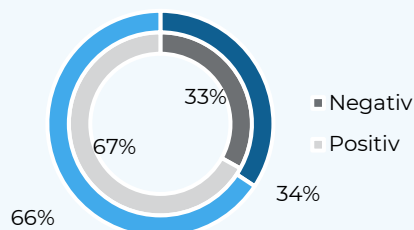
går fra å bruke under 30 prosent av inntekten sin på bolig til over 30 prosent. Omtrent 40 prosent av leietakerne vil bruke mer enn 40 prosent av

Figur 3-7: Fordeling mellom positiv og negativ nettoinntekt etter konsum ved økte leiepriser

Panel A: Lavinntektshusholdninger



Panel B: Øvrige husholdninger



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

inntekten på bolig, noe som begrenser deres konsum.

Lavinntektsgrupper er særlig sårbare, med en økning på 4 prosentpoeng i andelen med negativ nettoinntekt, sammenlignet med 1 prosentpoeng for øvrige husholdninger. Selv om 43 prosent av lavinntektshusholdninger fortsatt kan opprettholde sitt konsum, viser gjennomsnittsdata at enkeltpersoner og enslige forsørgere i denne gruppen har negativ nettoinntekt etter konsum. For øvrige husholdninger er nettoverdiene positive, men variasjonen er stor mellom husholdningstyper. Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning øker med 3–4 prosentpoeng, noe som illustrerer presset en leieprisøkning skaper på husholdningsøkonomien.

### 3.4 Effektene av økte rentekostnader

I det følgende ser vi på hvordan en 5 prosents økning i samlede utgifter for lån med sikkerhet i bolig påvirker husholdninger som eier bolig.

I Figur 3-8 er fordelingen av eierhusholdninger i desiler for boligbelastning illustrert. Det kommer her frem at en økning i kostnadene knyttet til lån sikret i bolig fører til vekst i særlig desil tre og fire, men generelt er forflytningene ganske små, særlig sammenlignet med endringene for leietakere. Den største endringen oppstår i forflytningen fra desil 2, hvor i underkant av 3 prosent forflytter seg til desil 3. Likevel innehar desil en og to fortsatt samlet over 50 prosent av husholdningene som eier. Dette betyr at over 50 prosent av husholdningene som eier fortsatt har en boutgiftsbelastning på under 20 prosent. Videre er det kun omtrent 5 prosent av husholdningene som eier bolig som har boutgifter i overkant av 40 prosent. Husholdninger som eier bolig har dermed i snitt et godt utgangspunkt for å kunne opprettholde et tilfredsstillende konsumnivå av andre varer innenfor rammen av sin inntekt, basert på deres boutgiftsbelastning.

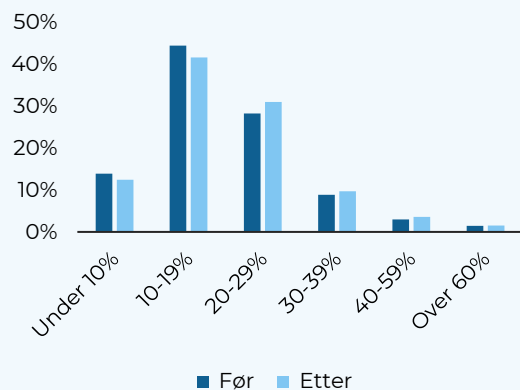
Vi ser videre på hvordan denne endringen i utgifter til lån påvirker husholdningenes nettoinntekt etter konsum. Dette er beskrevet i Figur 3-9 hvor fordelingen av husholdninger som eier mellom positiv og negativ nettoinntekt etter konsum er illustrert. Den indre sirkelen viser fordelingen før renteøkningen, mens den ytre viser fordelingen etter. Den mørkeste fargen marker andelen med negativ nettoinntekt.

Vi ser her at utviklingen i utgifter påvirker lavinntektsgruppen i større grad, enn den øvrige gruppen. Endringen for lavinntektshusholdninger er på omkring 4 prosentpoeng, mens endringen for den øvrige befolkningen er på 1 prosentpoeng. Det

er her særlig interessant å se på forskjellen mellom lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger. Hvor fordelingen mellom positiv og negativ nettoinntekt for øvrige husholdninger som eier ser relativt likt ut som for husholdninger som leier, som vist i Figur 3-10 er forskjellen stor for lavinntektshusholdninger.

Lavinntektshusholdninger som eier bolig har en 8 prosentpoengs økning i andelen som har negativ nettoinntekt, hvis utgiftene til lån med sikring i bolig øker med 5 prosent. Tilsvarende for lavinntektshusholdninger som leier bolig var på 4 prosent for en leieøkningen på 10 prosent. Dette

Figur 3-8: Fordeling av eiere basert på boutgiftsbelastning før og etter en økt bokostnad på 5 prosent



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

kan indikere at lavinntektshusholdninger som eier bolig er enda mer utsatt for endringer i sitt kostnadsbilde.

Den vektete gjennomsnittlige nettoinntekten for de ulike husholdningstypene er vist i Tabell 3-10. Vi bemerker her at utvalget av husholdninger som eier bolig og er under lavinntektsgrensen blir noe lavt når det fordeles på ulike husholdningstyper. For enkeltpersoner består datagrunnlaget av kun 19 husholdninger, for par med barn består det av 19 husholdninger og for enslige forsørgere består det av 28 husholdninger.

For eiere er det overordnede bildet likt som for leietakere, og som for den samlede gruppen før boutgiftsøkning, som vist i Tabell 3-6 og Tabell 3-7. For lavinntektsgruppen er den gjennomsnittlige nettoinntekten svært negativt for både enkeltpersoner og enslige forsørgere. Sammenlignet med for gjennomsnittlig nettoinntekt for leietakere etter 10 prosents økning i leiepriser, er summen svært mye høyere. Videre er den gjennomsnittlige nettoinntekt for den øvrige befolkningen komfortabelt positivt, da særlig for par med barn. Summen er dog lavere enn for leietakere, bortsett fra for enslige forsørgere som har noe høyere gjennomsnittlig nettoinntekt.

Den vektete gjennomsnittlige boutgiftsbelastning før og etter økning i boligkostnader er illustrert i

Tabell 3-11: Gjennomsnittlig boutgiftsbelastning for eiere før og etter økt bokostnad

| Landsdel               | Før        | Etter      |
|------------------------|------------|------------|
| Innlandet              | 18 prosent | 19 prosent |
| Trøndelag              | 19 prosent | 20 prosent |
| Nord-Norge             | 18 prosent | 19 prosent |
| Oslo og Viken          | 21 prosent | 22 prosent |
| Agder og Sør-Østlandet | 20 prosent | 21 prosent |
| Vestlandet             | 23 prosent | 24 prosent |

Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Tabell 3-10. Her fremkommer det at en økning på 5

prosent i månedlige kostnader til lån med sikkerhet i bolig fører til en økt gjennomsnittlig boutgiftsbelastning på omtrent 1 prosent. Den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen i alle regioner ligger i sjiktet rundt 20 prosentpoeng etter økning. Den er noe høyere i Oslo og Viken med 22 prosent og Vestlandet med 24 prosent. Det skal likevel bemerkes at den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen i alle landsdeler ligger under SSB sin definisjon for høy boutgiftsbelastning på 25 prosent, selv etter en prisøkning. Boligeiere burde

Tabell 3-10: Gjennomsnittlig nettoinntekt etter konsum for lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger

| Gruppe boligeiere  | Lavinntekt      | Øvrige         |
|--------------------|-----------------|----------------|
| Enkeltperson       | -194 000 kroner | 11 000 kroner  |
| Par med barn       | 20 000 kroner   | 220 000 kroner |
| Enslige forsørgere | -116 000 kroner | 15 000 kroner  |

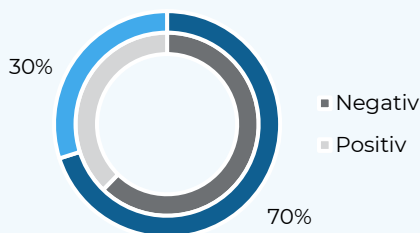
Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

dermed på generell basis ha et godt grunnlag for å kunne konsumere en tilstrekkelig mengde andre varer og tjenester.

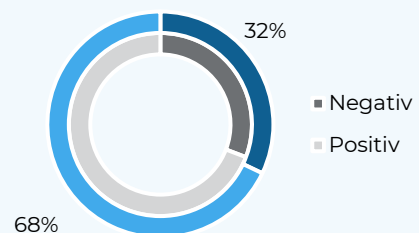
Oppsummert, har en 5 prosent økning i utgifter til lån med sikkerhet i bolig en påvirkning på husholdninger som eier bolig, men endringene er mindre dramatiske sammenlignet med leietakere. Over 50 prosent av eierhusholdningene har fortsatt en boutgiftsbelastning under 20 prosent og kun 5 prosent har utgifter over 40 prosent av inntekten. Lavinntektsgrupper er imidlertid mer utsatt, med en økning på 8 prosentpoeng i andelen med

Figur 3-9: Fordeling mellom positiv og negativ nettoinntekt etter konsum ved økt bokostnad

Panel A: Lavinntektshusholdninger

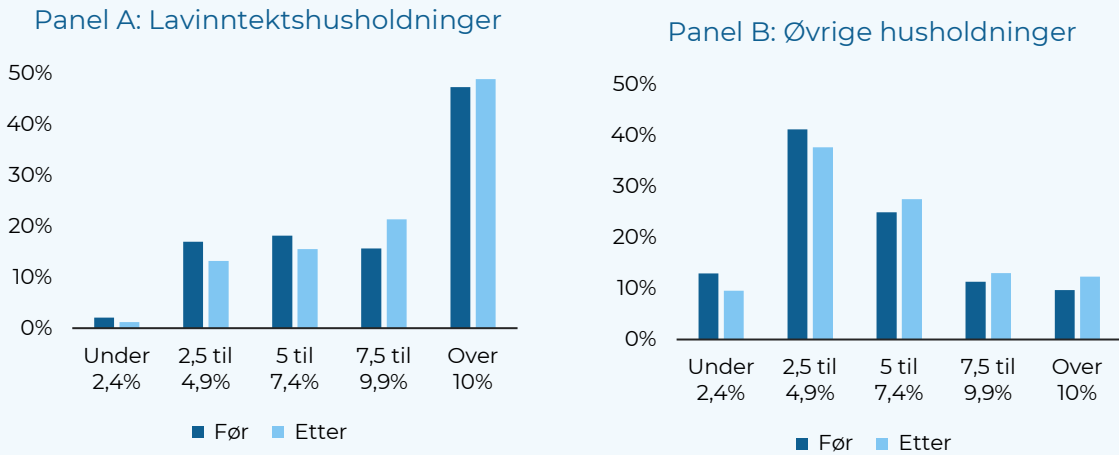


Panel B: Øvrige husholdninger



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

Figur 3-10: Elektrisitetsbelastning for husholdninger etter prisøkning på 10 prosent



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

negativ nettoinntekt, sammenlignet med 4 prosentpoeng for leietakere ved en 10 prosent økning i leiepriser. Dette tyder på at lavinntektseiere av bolig er mer sårbare for kostnadsendringer. Gjennomsnittlig nettoinntekt for lavinntektseiere er svært negativt for enkeltpersoner og enslige forsørgere, mens det for øvrige husholdninger er positivt, særlig for par med barn. Den gjennomsnittlige boutgiftsbelastningen øker med kun 1 prosentpoeng, noe som illustrerer at eiere generelt har et mer robust økonomisk utgangspunkt enn leietakere.

### 3.5 Effektene av økt strømpris

Vi ser videre på hvordan en 10 prosents økning i husholdningenes kostnader knyttet til elektrisitet påvirker husholdningens fordeling i ulike elektrisitetsdesil og evne til å opprettholde likt konsum. I 2022 var det rekordhøy strømpris i Norge, og elektrisitetsprisen varierte i stor grad mellom de ulike geografiske prissonene. Den store prisøkningen ble i noen grad redusert av innføringen av strømstøtten, men det var fortsatt rundt 6 prosent økning i prisen husholdningene betalte for strøm mellom 2021 og 2022 (Holstad, 2023). Det er derfor av interesse å analysere hvordan en videre prisøkning i elektrisitetskostnader kan påvirke norske husholdninger. Vi velger 10 prosent som en økning av to årsaker. Det ene er at nettleien har økt siden 2022 og er forespeilet å kunne øke ytterligere, og det andre er knyttet til å simulere effekten som kunne oppstått gitt at strømstøtten hadde hatt et mindre omfang.

I panel A og B er fordelingen av husholdninger i gruppene for belastningen av elektrisitet illustrert. Panel A illustrerer utviklingen for lavinntektshusholdninger, og det fremkommer at en 10 prosents økning i stor grad flytter husholdninger mellom gruppene. Særlig er det en

forflytning inn i gruppe 4, som har en 5 prosentpoengs økning sammenlignet med før prisøkningen. Samlet innebærer dette at etter prisøkningen bruker nesten 70 prosent av befolkningen med lavinntekt over 7,5 prosent av inntekten sin på elektrisitet. Videre bruker 49 prosent også over 10 prosent av inntekten sin på elektrisitet, men denne gruppen har kun ett prosentpoengs økning fra tidligere.

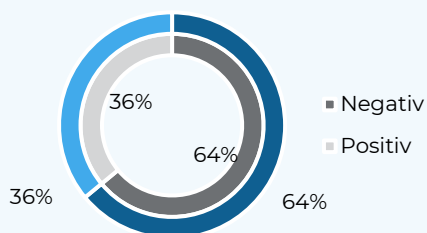
For de øvrige husholdningene er det i mindre grad forflytninger, men det er et generelt høyreskift. Den største økingen oppstår i gruppe 3, som har en økning på om lag 2 prosentpoeng. Den store majoriteten av øvrige husholdninger har fortsatt lav elektrisitetsbelastning, og rett i underkant av 50 prosent har mindre enn 5 prosent i elektrisitetsbelastning. Denne kostnaden utgjør dermed ikke en stor andel av husholdningenes inntekt. Vi ser videre på hvordan endringen i utgifter til elektrisitet påvirker husholdningenes nettoinntekt etter konsum. Dette er beskrevet i hvor fordelingen mellom positiv og negativ nettoinntekt etter konsum er illustrert. Den indre sirkelen viser fordelingen før leieprisutviklingen, mens den ytre viser fordelingen etter. Den mørkeste fargen marker andelen med negativ netto.

Vi ser her at en endring i strømpris har tilnærmet ingen effekt på andelen av befolkningen som har positiv og negativ nettoinntekt etter konsum. Dette gjelder både for befolkningen som er klassifisert som lavinntekt og den øvrige befolkningen. I utgangspunktet er ikke dette funnet spesielt overraskende, men man kunne forventet noe marginal effekt knyttet til at marginale husholdninger ble dyttet over til negativ nettoinntekt etter konsum med denne økningen. Elektrisitet utgjør en relativt liten andel av en husholdnings samlede forbruk, og en 10 prosents økning vil dermed i absolutt verdi være mindre enn for boligkostnader, og dermed også ha mindre effekt.

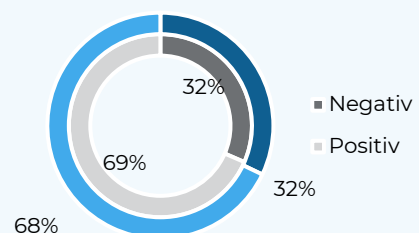
Dette er likevel et interessant funn som peker på at tilnærmet alle husholdninger som har en positiv nettoinntekt før en økning i elektrisitetskostnader vil kunne opprettholde samme konsum etter en økning i elektrisitetskostnader, uten å ende i en situasjon hvor de går i minus. Norske husholdninger som i utgangspunktet har kapasitet til å håndtere sine utgifter, kan derav håndtere en økning i strømpris.

Figur 3-11: Fordeling mellom positiv og negativ nettoinntekt etter konsum ved økt elektrisitetskostnad

Panel A: Lavinntektshusholdninger



Panel B: Øvrige husholdninger



Kilde: Forbruksundersøkelsen (2022), behandlet av Oslo Economics

## 4. Oppsummering

### 4.1 Boutgifter som kilde til økonomisk ulikhet

Boutgifter er en ikke-neglisjerbar kostnad for norske husholdninger, og kostnader til bolig tar opp en stadig større del av norske husholdningers disponible inntekt. Denne utviklingen er særlig prominent for husholdninger med lavinntekt og husholdninger i de større byene, hvor bolig- og leiepriser stiger enda raskere enn i rurale områder.

Vi har identifisert en rekke årsaker til bokostnadsvariasjon mellom husholdninger, basert på tilgjengelig litteratur og statistikk. Husholdningers bokostnader vil variere basert på størrelsen og kvaliteten på boligen, videre er den største variasjonen i bokostnader knyttet til geografisk plassering, hvor husholdninger i byer og pressområder vil måtte betale betydelig mer for bolig, både ved leieforhold og ved eieforhold.

Eierform spiller også en avgjørende rolle i bokostnadene til husholdninger. Huseiere og leietakere har ulike kostnadsbilder, og lavinntektshusstander og vanskeligstilte husstander leier i større grad boligene sine enn andre. Til tross for at Norge historisk har hatt et høyt pris-til-leie-forhold, har det også vært en sterk vekst i leiepriser siden 2017. Videre vil leietakeres kostnader til bolig utelukkende være en utgift, i motsetning til for huseiere hvor boligutgifter også vil være en investering.

For leietakere er økningen i leiekostnader også betydelig. Leiemarkedet i mange vestlige land har blitt mindre tilgjengelig for lavinntektsgrupper. Høyere leiekostnader skyldes en kombinasjon av press på utleiemarkedet og manglende reguleringer. I land med et lite offentlig utleiemarked, som Norge, oppstår det en ekstra utfordring for lavinntektsgrupper som i hovedsak er avhengige av det private utleiemarkedet.

Andre drivere av økte bokostnader er kommodifiseringen av bolig, finansialisering og deregulering av boligmarkedet. Prisøkningen, kombinert med deregulering av boligmarkedet, har stimulert investeringer i sekundærboliger og gjort det mer økonomisk attraktivt å drive med utleie. Dette har særlig påvirket husstander som er vanskeligstilte på boligmarkedet, ettersom andelen boliger som er tilgjengelig for dem har blitt redusert.

Disse effektene er ikke jevnt fordelt over landet, men særlig sentrert i byer og pressområder. Dette fører til et svært ulikt kostnadsbilde for husholdninger som ellers tilsvarer hverandre. Husholdninger i pressområder vil i større grad være utsatt for høye boutgifter, og har større sjanse for å ende opp med lite tilfredsstillende boforhold. Slik sett skaper de varierende boligprisene økonomisk ulikhet mellom geografiske regioner.

De økte boligprisene vil videre skape økonomisk ulikhet mellom husholdninger som er inne på boligmarkedet, sammenlignet med de som ikke har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Støtte fra familie for å komme inn på boligmarkedet blir mer nødvendig, og husholdninger med familiær bakgrunn hvor tidligere generasjoner har eid bolig, særlig i byer, vil ha en stor fordel ovenfor andre husholdninger.

Å utelukkende se på et standard lavinntektsmål, slik som EU60, i en diskusjon av husholdningers stilling på boligmarkedet gir ikke et helhetlig bilde av situasjonen. En god definisjon av vanskeligstilthet må hensynta de ulike behovene til husholdninger, samt fange opp hvordan bokostnader varierer geografisk. Det sentrale må være hvorvidt en husholdning med sine ressurser kan opprettholde et minimumsnivå av boligkonsum og annet konsum. Boligkostnader, boligbehov og behov for annet konsum vil variere geografisk og basert på husholdningens sammensetning, og indikatorer må hensynta dette. Geografiske varierende boutgifter vil bidra til at husholdninger med tilsvarende inntekt vil ha svært ulikt handlingsrom knyttet til boligkvalitet og annet konsum, og kan slik være en kilde til økonomisk ulikhet mellom husholdninger.

### 4.2 Boligkonsum for husstander med lav inntekt

Omfanget av forskning knyttet til hvordan husholdninger med lav inntekt prioriterer boligkonsum og annet konsum i Norge er begrenset. I kapittel 3 har vi analysert hvordan aspekter ved boligkonsum ved å studere lavinntektshusholdninger, geografi og andre variabler gjennom forbruksundersøkelsen 2022.

Sykepleierindeksen reflekterer at muligheten til boligkjøp for en husholdning med lav inntekt eller eksempelvis bestående av en eneforsørger, vil variere basert på geografisk plassering, og være tilnærmet umulig i Oslo eller andre pressområder.

Boligkjøpsprisene reflekterer videre fleksibiliteten i tilgang til leiemarkedet. Høye priser i bolig- og leiemarkedet vil føre til at husholdninger med lavere inntekt har færre tilgjengelige alternativer innenfor sin budsjettbetingelse, og at de i større grad ender opp med å bo under lite tilfredsstillende boforhold.

Internasjonalt peker litteraturen på at lavinntekts-husholdninger i liten grad har mulighet til å redusere boligkostnadene sine. Dette gjør dem mer utsatt for å leve i trangbodde forhold med høye boligkostnader. Manglende fleksibilitet i boligkonsumet fører videre til at disse husholdningene må redusere forbruket av andre nødvendighetsvarer.

Der hvor husholdninger i midtsjiktet kan justere sine boligkostnader ved å flytte til en rimeligere bolig og dermed opprettholde både boligkonsum og øvrig forbruk, blir lavinntektshusholdninger ofte tvunget til å redusere forbruket av andre nødvendigheter som oppvarming, underholdning og mat og drikke.

I analysen av forbruksundersøkelsen 2022 har vi sett nærmere på hvordan enkelthusholdninger, par med barn og enslige forsørgere konsumerer bolig i Norge. Utvalget i undersøkelsen har i overkant av 2 600 observasjoner, med flere tilgjengelige variabler. Analysen studerer særlig boutgiftsbelastning og konsum av strøm, og hvordan boutgifter begrenser annen disponibel inntekt, med variasjoner i geografi, eiertype og inntektsnivå.

Analysen tydeliggjør hvordan lavinntektsgrupper bruker en større andel av inntekten sin på bolig, noe som samsvarer med tidligere funn. Det er lite trolig at husholdninger med begrensede ressurser tar bevisste valg for å bruke rundt 50 prosent av inntekten sin på bolig, slik som lavinntekts-husholdninger i Oslo og Viken og Agder og Sør-Østlandet gjør. Det er heller sannsynlig at de ikke har noen reell mulighet til å nedjustere boligkostnadene sine på kort sikt, eller allerede er på et basisnivå. Høy boutgiftsbelastning kan derav være en indikator på lite fleksibilitet i boligmarkedet.

Dataen underbygger tidligere diskusjoner knyttet til hvordan den geografiske skjevfordelingen av prisøkning i boligmarkedet vil gjøre boligeierskap i byer og geografiske pressområder vanskeligere.



## 5. Referanser

- Acolin, A. & Reina, V., 2022. Housing cost burden and life satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, Desember, Volum 37, pp. 1789-1815.
- Asphjell, M. K., Astrup, K. C., Liane, G. M. N. B. I. & Wieslander, H., 2022. *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning*, s.l.: Oslo Economics og NIBR.
- Barlindhaug, R., 2016. Tilbudssiden i boligmarkedet - utfordringer og handlingsrom. *Plan*, 04 Januar, pp. 4-9.
- Christiansen, I. M. & Nordahl, B. I., 2024. Nye boligkjøpsmodeller - med eller mot det etablerte boligregimet?. *Nordic Journal of Urban Studies*, 29 April, pp. 1-23.
- Dalen, H. M. & Halvorsen, B., 2022. *Økonomiske konsekvenser av høye kraftpriser og strømstønad*, s.l.: Statistisk sentralbyrå.
- Deidda, M., 2014. Economic Hardship, Housing Cost Burden and Tenure Status: Evidence from EU-SILC. *Journal of Family and Economic Issues*, 22 November, Volum 2015, pp. 531-556.
- Dewilde, C., 2017. Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe. *Urban Studies*, Oktober, Issue 12, pp. 2618-2639.
- Dewilde, C., 2018. Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe. *Urban studies*, 55(12), pp. 2618-2639.
- Dewilde, C. & De Decker, P., 2016. Changing Inequalities in Housing Outcome across Western Europe. *Housing, Theory and Society*, Volum 33, pp. 121-161.
- Dong, H., 2018. The impact of income inequality on rental affordability: An empirical study in large American metropolitan areas. *Urban Studies*, August, pp. 2106-2122.
- Eiendomsverdi, 2024. *Sykepleierindeksen 2023*. s.l.:s.n.
- Ekhaugen, T., Rasmussen, I., Skjelflo, S. W. & Westberg, N. B., 2017. *Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens*, s.l.: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Epland, J. & Tuv, N., 2019. *Slik måler SSB ulikhet*. [Internett]  
Available at: [https://www.ssb.no/inntekt-og-](https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/slik-maler-ssb-ulikhet)
- [forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/slik-maler-ssb-ulikhet](https://www.ssb.no/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/slik-maler-ssb-ulikhet)  
[Funnet 7 November 2024].
- Forbruksundersøkelsen, 2022. *Forbruksundersøkelsen 2022, behandlet av Oslo Economic. Data hentet fra Sikt*, s.l.: Statistisk sentralbyrå.
- Fortum, 2024. *Historiske strømpriser*. [Internett]  
Available at: <https://www.fortum.com/no/strom/strompriser/historiske-strompriser>
- Galster, G. & Wessel, T., 2019. Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, Februar, pp. 119-136.
- Girouard, N., Kennedy, M., van den Noord, P. & André, C., 2006. *Recent House Price Developments*, s.l.: OECD.
- Gitmark, H., 2021. Omvendt Robin Hood-politikk i boligmarkedet øker forskjellene mellom folk. *Tidsskrift for boligforskning*, Volum 4, pp. 63-74.
- Gran, B. & Benedictow, A., 2024. *Bokostnadsindeks for norske husholdninger 2023*, s.l.: Samfunnsøkonomisk analyse.
- Hart, C., 2001. *Doing a literature search: a comprehensive guide for the social sciences*. London: SAGE Publications.
- Hattrem, A., 2024. *Hvor mange er fattige i Norge?*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/artikler/hvor-mange-er-fattige-i-norge>  
[Funnet 19 juni 2024].
- Holmøy, A., 2018. *Bruk av kommunale boliger*, s.l.: SSB.
- Holstad, M., 2023. *Rekordhøy strømpris i 2022 - dempet av strømstøtte*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/elektrisitetspriser/artikler/rekordhoy-strompris-i-2022--dempet-av-stromstotte>
- Husbanken, 2024. *Formålet med bostøtteordningen*. [Internett]  
Available at: <https://www.husbanken.no/kommune/bostotte/veiledning-i-regelverk-for-bostotte/formaal-organisering-taushetsplikt-og-bostottetilgang/formaal/>

Husbanken, 2024. *Husbankens årsrapport 2023*. [Internett]  
Available at: <https://www.regjeringen.no/contentassets/6ed06d0c878446889f5d59c96feb3fe6/husbankens-arsrapport-20232.pdf>

Husbanken, 2024. *Kan du få bostøtte?*. [Internett]  
Available at: <https://www.husbanken.no/person/bostotte/kan-jeg-faa-bostotte/>

Husbanken, 2024. *Årsrapport 2023*, s.l.: Regjeringen.

Johannessen, K., Hektoen, M. & Sørvoll, J., 2023. *Når kontrakten går ut*, s.l.: Senter for bolig- og velferdsforskning.

Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022. *Bostøtten - opprydning og forankring*, s.l.: s.n.

Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022. *Bostøtten: Opprydning og forankring*, s.l.: Kommunal- og distriktsdepartementet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021. *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken (2021-2024)*, s.l.: s.n.

Lee, Y., Kemp, P. A. & Reina, V. J., 2022. Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence. *Housing Studies*, 26 September, pp. 1739-1752.

Levekårsundersøkelsen, 2021. *Levekårsundersøkelsen 2021, behandlet av Oslo Economics. Data hentet fra Sikt.*, s.l.: Statistisk sentralbyrå.

Matlack, J. L. & Vigdor, J. L., 2008. Do rising tides lift all prices? Income inequality and housing affordability. *Journal of Housing Economics*, 17 Juli, pp. 212-224.

Meld. St. 13, 2023-2024. *Bustadmeldinga*, s.l.: Kommunal- og distriktsdepartementet.

Meld. St. 23 (2023-2024), u.d. *Finansmarkedsmeldingen 2024*, s.l.: Finansdepartementet.

Monkerud, L. C., Astrup, K. & Nordvik, V., 2018. *Omfanget av vanskeligstilte på boligmarkedet - en kapabilitetstillnærming*, s.l.: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Nordic Energy Research, 2024. *Energy Poverty in the Nordic Countries*, s.l.: s.n.

Normann, T. M., 2024. *Færre barn lever i familier med lavinntekt*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/inntekt-og->

[forbruk/inntekt-og-formue/artikler/faerre-barn-lever-i-familier-med-lavinntekt](#)  
[Funnet 19 juni 2024].

Oppøyen, M. S., 2023. *Boforhold i Norge - Historiske trender*, s.l.: Statistisk sentralbyrå.

Oslo Economics, 2021. *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere*, s.l.: s.n.

Oslo Economics, 2024. *Utleieres fortjeneste og leietakers økonomi - Notat utarbeidet for Husleielovutvalget*, s.l.: s.n.

Osnes, S. M., 2022. Bolig som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst - en analyse av boforhold og vanskelighetstilthet. *Tidsskrift for boligforskning*, Volum 2, pp. 53-69.

Poppe, C., 2024. *Utsatte grupper i dyrtiden - Husholdningens økonomiske trygghet i august 2023*, s.l.: SIFO.

Regjeringen, 2024. *Boligmarkedet og lavinntektsgrupper*. [Internett]  
Available at: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/vedlegg-2-boligmarkedet-og-lavinntektsgrupper.pdf>

Regjeringen, u.d. *Vedlegg 02: Boligmarkedet og lavinntektsgrupper*, s.l.: s.n.

Sandlie, H. C. & Sørvoll, J., 2017. Et velfungerende leiemarked. *Tidsskrift for velferdsforskning*, 03 Mars, pp. 45-59.

Sen, A., 1999. *Development as freedom*. New York: s.n.

Sila, U., 2020. *The Drivers of Norway's House Prices*, s.l.: s.n.

SSB, 2022. *04751: Indeks for inntekt etter skatt for hushald, etter hushaldstype*, s.l.: s.n.

SSB, 2023. *09895: Leiemarkedsundersøkelsen. Gjennomsnittlig månedlig leie og årlig leie per kvm, etter prissone og antall rom (kr)*, s.l.: s.n.

SSB, 2023. *11082: Eierstatus, etter husholdningstype*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/statbank/table/11082>

SSB, 2023. *14061: Boligøkonomi. Husholdninger, etter inntektsgruppe, statistikkvariabel og år*, s.l.: s.n.

SSB, 2023. *Boforhold, levekårsundersøkelsen*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og->

[eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-levekårsundersøkelsen](#)  
[Funnet 01 Desember 2024].

SSB, 2024. *12079 & 13635: Fattigdomsproblemer, levekårsundersøkelsen*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/statbank/table/13635>  
[Funnet 01 Desember 2024].

SSB, 2024. *Bolig står for nesten halvparten av forbruket til lavinntektshusholdninger*, s.l.: s.n.

SSB, 2024. *Forbruksundersøkelsen*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/forbruk/statistikk/forbruksundersøkelsen>  
[Funnet 07 November 2024].

SSB, 2024. *Økonomiske analyser 3/2024: Konjunkturutvikling i norsk og internasjonal økonomi*, s.l.: SSB.

Stone, M. E., 2006. What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), pp. 151-184.

Sørvoll, J. & Osnes, S. M., 2023. Markedsleie i dyrtid: Husleiefastsettelse i den kommunale utleiesektoren i 2023. *Tidsskrift for boligforskning*, 05 September, pp. 70-79.

Thorsen, L. R., 2017. *Vanskeligstilte på boligmarkedet: Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet?*, s.l.: Statistisk sentralbyrå.

Tu, Q., de Haan, J. & Boelhouwer, P., 2017. House prices and long-term equilibrium in the regulated market of the Netherlands. *Housing Studies*, 18 Juli, 2018(3), pp. 408-432.

Tveita, O., 2024. *Renteutvikling*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/bank-og-finansmarked/finansinstitusjoner-og-andre-finansielle-foretak/statistikk/renter-i-banker-og-kredittforetak/artikler/renteutvikling>  
[Funnet 6 November 2024].

von Simson, K. & Umblijs, J., 2019. Vanskeligstilte på boligmarkedet - dynamikk og tilstandsavhengighet. *Tidsskrift for boligforskning*, 22 November, pp. 84-11.

Vrålstad, S., 2014. *Vanskeligstilte på boligmarkedet: Barnefamilier særlig utsatt på boligmarkedet*. [Internett]  
Available at: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/barnefamilier-sarlig-utsatt-pa-boligmarkedet>

Wetzstein, S., 2017. The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, November, 54(14), pp. 3159-3177.

Winke, T., 2020. Housing affordability sets us apart: The effect of rising housing prices on relocation behaviour. *Urban Studies*, 58(12), pp. 2389-2404.

Aadland, B. & Dyrkolbotn, S. K., 2024. Grunnrentefrie boliger for en tredje boligsektor. *Kart og Plan*, 22 Mai, pp. 4-28.

## Vedlegg 1: Søkeord

| Ref 1 | Søkeord                     | Engelsk                       |
|-------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1     | Bokostnader                 | Housing costs                 |
| 2     | Drivere boligkostnader      | Drivers housing costs         |
| 3     | Konsum bokostnader          | Consumption housing costs     |
| 4     | Konsumbeslutninger bolig    | Consumption decisions housing |
| 5     | Boligfattigdom              | Housing poverty/ Rent poverty |
| 6     | Bokvalitet                  | Housing quality               |
| 7     | Prioritering boligkonsum    | Priority housing consumption  |
| 8     | Fleksibilitet boligmarkedet | Flexibility housing market    |
| 9     | Bostøtte                    | N/A                           |
| 10    | Leiemarked                  | Rental market                 |
| 11    | Boligeierskap               | Home ownership                |
| 12    | Kommunal bolig              | Social housing                |
| 13    | Utleiebolig                 | Rental housing                |

Kombineres med:

| Ref 2 | Søkeord                  | Engelsk                               |
|-------|--------------------------|---------------------------------------|
| A     | Økonomisk ulikhet        | Economic inequality/Income inequality |
| B     | Geografisk variasjon     | Geographic variation                  |
| C     | Disponibel inntekt       | Disposable income                     |
| D     | Elektrisitetskostnader   | Electricity costs                     |
| E     | Renter                   | Interest rates                        |
| F     | Lavinntektshusholdninger | Low income households                 |
| G     | Fattigdom                | Poverty                               |
| H     | Relativ fattigdom        | Relative poverty                      |
| I     | Familiestørrelse         | Family size                           |
| J     | Husholdning              | Household                             |
| K     | Egnethet                 |                                       |

oslo**economics**

[www.osloeconomics.no](http://www.osloeconomics.no)

E-post og telefon:  
[post@osloeconomics.no](mailto:post@osloeconomics.no)  
+47 21 99 28 00

Besøksadresse:  
Klingenberggata 7A  
0161 Oslo

Postadresse:  
Postboks 1562 Vika  
0118 Oslo