

# Egenkapitalkrav ved boligkjøp

*Virkninger av Finanstilsynets nye retningslinjer for  
utlånspraksis for lån til boligformål*

Av:

**Øystein Vallestad**

**Veileder: Trond Olsen**

Masterutredning i Finansiell Økonomi

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Denne utredningen er gjennomført som et ledd i siviløkonomutdanningen ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at høyskolen innestår for de metoder som er anvendt, de resultater som er fremkommet eller de konklusjoner som er trukket i arbeidet.

## Forord

Denne utredningen utgjør den avsluttende delen av et 17 år langt skoleløp. Jeg leverer denne utredningen derfor med blandede følelser. Utredningen har vært spennende å arbeide med underveis, men også noe slitsom til tider. Den har vært til stor hjelp da jeg selv nylig kjøpte bolig, men også lærerik i forhold til hvilken økonomisk hverdag en ung husholdning har. Utredningen har likevel sine svakheter da beregningene jeg gjør baserer seg på mange forutsetninger. Å trekke konklusjoner ut i fra svarene må derfor gjøres med varsomhet. Jeg står selv ansvarlig for feil eller mangler og vurderinger som fremkommer er helt og holdent mine egne. Er det interesse av å se nærmere på mine beregninger stiller jeg gjerne til disposisjon.

Jeg vil takke min søster for tips til tema for oppgaven og Malene for sitt store hjerte under hele prosessen. Takk til Harald for kaffepauser og korrekturlesing. Takk til Even Meek Olsen for særdeles god korrekturlesing. Og takk til de som har bidratt med godt datamateriale.

Bergen, juni 2012

Øystein Vallestad

## Sammendrag

Utredningen har forsøkt å kartlegge noen av de økonomiske virkningene for ulike utdannings-/yrkesgruppene som følger av Finanstilsynets nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis til boligformål. De nye retningslinjene innebærer (blant annet) at ved opptak av lån til boligformål må husholdningen stille med 15 prosent egenkapital. Innledningsvis presenteres et helhetlig overblikk over en husholdnings situasjon relatert til boligmarkedet. Deretter blir dagens situasjon for en førstegangskjøper av bolig drøftet i tillegg til at jeg diskuterer variablene jeg bruker i mine beregninger.

Jeg kommer fram til en modell som viser hvor lang tid det tar fra yrkesstart til husholdningen har nok egenkapital til et eventuelt boligkjøp. Modellen tar høyde for ulike inntektsprofiler samt ulike boligpriser etter område. Videre sammenligner jeg når 20 ulike utdannings-/yrkesgrupper har nok egenkapital til et boligkjøp i forhold til tidligere retningslinjer for utlånspraksis til boligformål. Disse blir sammenlignet med boligpriser fra fire større byer i Norge og mindre byer/tettsteder. Avslutningsvis ser jeg på hvor mye enkelte grupper vil kunne tjene eller tape på å eie bolig i forhold til å leie bolig samt eventuelle andre tiltak som kunne blitt gjort istedenfor et egenkapitalkrav på 15 prosent.

Mine beregninger viser at de nye retningslinjene fører til store økonomiske forskjeller i samfunnet ved en normalsituasjon. Likevel ser vi at egenkapitalkravet fungerer godt i en situasjon med høyt boligprisfall da det kan redusere risikoen for husholdningen.

---

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD .....</b>	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG.....</b>	<b>3</b>
<b>INNHOLDSFORTEGNELSE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>9</b>
1.1 MOTIVASJON OG BAKGRUNN FOR OPPGAVEN .....	9
1.2 DE NYE RETNINGSLINJENE: .....	11
1.3 PROBLEMSTILLING .....	13
1.4 AVGRENSING AV UTREDNINGEN .....	13
1.5 FREMGANGSMÅTE FOR UTREDNINGEN .....	14
<b>2. ET HELHETLIG OVERBLIKK.....</b>	<b>16</b>
2.1 INDIVIDETS BALANSE .....	16
2.2 EIE VS. LEIE .....	24
<b>3. KARTLEGGING AV DAGENS SITUASJON .....</b>	<b>30</b>
3.1 DAGENS FØRSTEGANGSKJØPER .....	30
3.2 DAGENS BOLIGMARKED .....	33
3.3 LÅNEVILKÅR.....	40
3.4 ANDRE LÅNEMULIGHETER .....	42
<b>4. INNTEKTS- OG KOSTNADSKOMPONENTER.....</b>	<b>43</b>
4.1 KONSUM/FORBRUK .....	43
4.2 ANDRE UTGIFTER .....	44
4.3 HUSTJENESTEBEHOV .....	46
4.4 KOSTNADEN VED Å LEIE BOLIG .....	47
4.5 DAGENS BOLIGPRISER OG FREMOVER .....	48
4.6 INNTEKTER I DAG OG I FREMTIDEN.....	50

---

4.7	SKATTENIVÅ.....	52
4.8	STUDIELÅN – YRKESSTART .....	53
<b>5.</b>	<b>HVILKE SVAR FÅR VI .....</b>	<b>55</b>
5.1	NÅR KAN ULIKE UTDANNINGS-/YRKESGRUPPER FÅ KJØPT BOLIG? .....	56
5.2	LANDSGJENNOMSNITTLIGE BOLIG OG LEIEPRISER .....	57
5.3	INDIVIDSPESIFIKKE STØRRELSER .....	60
5.4	MAKROØKONOMISKE STØRRELSER .....	66
<b>6.</b>	<b>VINNERE OG TAPERE .....</b>	<b>71</b>
<b>7.</b>	<b>ANDRE MULIGE TILTAK? .....</b>	<b>76</b>
7.1	TILBUDET AV BOLIGER .....	76
7.2	SKATT.....	77
7.3	ANDRE INCITAMENTER FRA FINANSTILSYNET .....	78
7.4	UTVIDE BSU-ORDNINGEN .....	78
<b>8.</b>	<b>OPPSUMMERING OG KONKLUSJON.....</b>	<b>80</b>
	<b>LITTERATURLISTE .....</b>	<b>82</b>

---

## Figurliste

Figur 2-1 Humankapital/livsløpsinntekt fordelt etter alder .....	18
Figur 2-2 Livssyklushypotesen, inntekt Y og konsum C fordelt over tiden .....	22
Figur 3-1 Gjennomsnittlige Boligpriser i Norge fra 1986-2012 (per kvadratmeter.....)	33
Figur 3-2 Endringer i boligprisene i ulike land fra 2006 - 2012 .....	34
Figur 3-3 Etterspørsel etter boliger .....	36
Figur 3-4 Tilbudet av boliger .....	37
Figur 3-5 Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle boligenheter fordelt etter fylke .....	39
Figur 3-6 Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle boligenheter fordelt etter et mindre utvalg områder .....	39
Figur 3-7 Utviklingen i Norges Banks styringsrente de siste 20 år .....	40
Figur 3-8 Utviklingen i styringsrenten sammenlignet med utlånsrente nye boliglån, 5 års OMF-rente og pengemarkedsrente .....	41
Figur 5-1 Utviklingen i oppspart formue etter alder for de forskjellige utdannings-/yrkesgruppene sammenlignet med egenkapitalkrav på 15% - landsgjennomsnitt .....	57

## Tabeller

Tabell 2-1 Tradisjonelt balanseoppsett for en husholdning .....	16
Tabell 2-2 Moderne balanseoppsett for husholdningen .....	17
Tabell 2-3 Moderne balanseoppsett for husholdningen med tall .....	18
Tabell 2-4 Moderne balanseoppsett – Man leier bolig og boligprisene går opp .....	20

---

Tabell 2-5 Moderne balanseoppsett - man eier bolig tilsvarende sitt hustjenestebehov og boligprisene går opp .....	20
Tabell 2-6 Likviditetsbudsjett for de første fem årene .....	27
Tabell 2-7 Fordeler ved å enten eie eller leie bolig .....	29
Tabell 4-1 Årlig leiepris per kvm og årlig leiepris for en leilighet på 45m <sup>2</sup> fordelt etter område .....	48
Tabell 4-2 Boligpriser per kvm og for 45kvm og 60 kvm .....	49
Tabell 4-3 Inntektsprofil etter utdanning fordelt over alder .....	51
Tabell 4-4 Størrelse på studielån etter antall år studert .....	53
Tabell 5-1 Forutsetninger som er lagt til grunn i beregningene .....	56
Tabell 5-2 Viser alder for når ulike utdannings-/yrkesgrupper har nok egenkapital (15%) til å kjøpe bolig .....	58
Tabell 5-3 Viser alder for når ulike utdannings-/yrkesgrupper har nok egenkapital (10%) til å kjøpe bolig .....	59
Tabell 5-4 Viser differansen mellom 15% og 10% egenkapital for en gjennomsnittlig inntektsprofil i områdene Oslo, Bergen, Tromsø og Trondheim .....	60
Tabell 5-5 Viser differansen mellom 15% og 10% egenkapital for en gjennomsnittlig inntektsprofil i mindre områder .....	61
Tabell 5-6 Viser differansen mellom 15% og 10% egenkapital for en gjennomsnittlig inntektsprofil mellom de ulike områdene dersom vedkommende vil ha en bolig på 60kvm .....	62
Tabell 5-7 Viser når de ulike utdannings-/yrkesgruppene vil ha nok egenkapital (15%) til boligkjøp ved ”gode prioriteringer” .....	63
Tabell 5-8 Viser når en gjennomsnittlig inntektsprofil vil ha nok egenkapital (15%) til boligkjøp dersom vedkommende har kr 50 000 i oppsparte midler .....	65

---

Tabell 5-9 Viser når en gjennomsnittlig inntektsprofil vil ha nok egenkapital (15%) til boligkjøp dersom vedkommende har kr 102 800 i oppsparte midler.....	66
Tabell 5-10 Viser hvordan de ulike utdannings-/yrkesgrupper blir påvirket av en generell prisstigning på 4% .....	68
Tabell 5-11 Viser hvordan de ulike områdene blir påvirket av en boligprisvekst på 0% .....	69
Tabell 5-12 Viser hvordan de ulike utdannings-/yrkesgruppene blir påvirket av en boligprisvekst på 6% .....	70
Tabell 6-1 Gevinst ved å eie bolig i forhold til å leie 1. år.....	71
Tabell 6-2 Total gevinst ved å eie bolig i forhold til å leie, i nominelle kroner.....	72



---

# 1. Innledning

## 1.1 Motivasjon og bakgrunn for oppgaven

Finanstilsynet innførte 01.01.2012 nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål<sup>1</sup>. Retningslinjene vakte en del oppmerksomhet, og da spesielt punkt nummer 3 om belåningsgrad: ”Normalt må lån ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, der belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen.” Tidligere har det ikke vært spesifikke krav, men retningslinjer om at lån ikke bør overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.

Da finanstilsynet først foreslo de nye retningslinjene begrunnet finanstilsynsdirektør Morten Baltzersen de nye retningslinjene med følgende<sup>2</sup>: ”Det er bekymringsfullt at gjelden har økt mest blant de gruppene som har høyest gjeld i forhold til inntekt. En renteheving eller tap av arbeidsinntekt vil få store konsekvenser for disse”. De gruppene som har høyest gjeld i forhold til inntekt er spesielt unge husholdninger. Økningen i gjeldsbelastning gjelder spesielt yngre par, par med små barn og aleneforsørgere. Blant disse gruppene hadde 23 prosent av husholdningene gjeld større enn tre ganger inntekten i 2009<sup>3</sup>.

Da norske husholdningers gjeld hovedsakelig består av en form for boliglån (88 prosent<sup>4</sup>) kan utviklingen i gjeldsbelastning skyldes høy boligprisvekst de siste årene<sup>5</sup>. På samme tid kan det tenkes at betjeningsevnen blant husholdningene har vært god siden de har fått innvilget så mye i boliglån. For at bankene ikke skal ta for stor risiko ved å innvilge boliglån vil jeg anta at de har gode retningslinjer innad slik at de med dårlig betjeningsevne ikke får innvilget lån.

En oppgitt styreleder Christian V. Dreyer i Norges Eiendomsmeglerforbund sa til Finansavisen 01.12.2011<sup>6</sup>: ”Denne innstramningen er svært uklok i dagens situasjon.

---

<sup>1</sup> Finanstilsynet – Rundskriv 29/2011

<sup>2</sup> Finanstilsynet – Pressemelding 38/2011

<sup>3</sup> Finanstilsynet - Finansielt utsyn 2012 – Rapport: Mars 2012

<sup>4</sup> Finanstilsynet - Finansielt utsyn 2012 – Rapport: Mars 2012

<sup>5</sup> Se kapittel 3.2.1. om boligpriser

<sup>6</sup> HegnarOnline 01.12.2011 - Kaster unge kjøpere inn i dyrt leiemarked

Finanstilsynet kaster med dette en stor del av førstegangskjøperne inn i et allerede dyrt leiemarked. Vedtaket vil gi ekstreme usosiale ringvirkninger. Helt håpløst.” Sjefsøkonom Kjell Senneset i Prognosesenteret uttalte seg også om de nye retningslinjene<sup>7</sup>: ”For disse gruppene må det være som ran på åpen gate. De går jo gjerne glipp av 75 000 kroner i årlig prisstigning på en liten leilighet bare fordi finansilsynet hindrer dem i å kjøpe bolig.”

Som sitatene ovenfor illustrere har de nye retningslinjene blitt møtt med skepsis fra mange profesjonelle aktører, spesielt på grunn av de usosiale ringvirkningene. Resultatet blir at mange tvinges inn i et dyrere leiemarked<sup>8</sup> som gjør det vanskeligere å spare opp nok egenkapital og da spesielt for de med en lavere inntekt enn gjennomsnittet. I tillegg påpeker Kjell Senneset at de gjerne går glipp av 75 000 i årlig prisstigning på en liten leilighet. Som vi vil se senere er det å eie bolig svært gunstig fremfor å leie rent økonomisk.

Å undersøke de underliggende faktorene som gir muligheten til å kjøpe bolig vil være interessant. På denne måten kan vi mer begrunnet si om de nye retningslinjene er usosiale eller ikke og hvilke eventuelle virkninger de får. Min hypotese er at kritikerne kan ha rett. Jeg tror de nye kravene kan få usosiale virkninger i form av at enkeltgrupper blir stående utenfor boligmarkedet og dermed går glipp av store økonomiske fordeler.

---

<sup>7</sup> DN.no 28.02.2012 – Som ran på åpen gate

<sup>8</sup> Dine Penger 14.05.2012 – Betaler 11.500 kr i leie for 39 kvadrat

---

## 1.2 De nye retningslinjene<sup>9</sup>:

### **Finanstilsynets nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål:**

Bankenes interne retningslinjer må oppfylle følgende minstekrav:

1. Grundig prosess. Ved innvilgning eller forhøyelse av lån til boligformål må banken ha sikker informasjon om låntakeren/e/s inntekt og samlede gjeld (inkludert fellesgjeld i borettslag), normalt ved innhenting av ligningsdata og data om løpende lønns- eller annen inntekt, og om den bolig som eventuelt skal belånes med pant, basert på en forsvarlig verdivurdering.
2. Tilstrekkelig betjeningsevne. Banken bør ha retningslinjer for å beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt, alle utgifter, betjening av samlet gjeld i form av renter og avdrag (likviditetsoverskudd) og konsekvenser av renteøkning, jf. punkt 8. Dersom låntaker har et beregnet likviditetsunderskudd hensyntatt renteøkning, bør som hovedregel lånet ikke innvilges, og uansett bør kunden da gis fraråding iht. finansavtaleloven § 47.
3. Belåningsgrad. Banken må ha retningslinjer for å vurdere sikkerhet og låntakers samlede boliglån, slik at det også er en viss margin i forhold til aktuell markedsverdi. Normalt må lån ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, der belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen. Ved vurdering av belåningsgrad vil det også være naturlig å ta hensyn til låntakers totale egenkapitalsituasjon.
4. Tilleggssikkerhet. Ved avvik fra normene i punktene 2, 3, 6 og 7 må det enten foreligge en formell tilleggssikkerhet i form av sikkerhet i annen eiendom, tilsagn om personlig sikkerhet for deler av lånet (kausjon/garanti) eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering. Kriterier for forsvarlighetsvurderingen bør fastsettes av styret i den enkelte bank.
5. Avdrag. Lån som overstiger 70 prosent av boligens verdi bør normalt etableres med betaling av avdrag fra 1. termin, slik at det opparbeides en mer betryggende sikkerhetsbuffer.
6. Betjeningsevne for rammekreditter. Rammekreditter kan representere økt risiko for bankene, og retningslinjene må klargjøre hvilke kundegrupper som kan innvilges

---

<sup>9</sup> Finanstilsynet – Rundskriv 29/2011

rammekreditt. Retningslinjene må angi at ved beregning av kundens likviditetsoverskudd bør det tas hensyn til at betjeningsevnen vil kunne svekkes vesentlig i kredittiden som følge av svekket inntekt ved pensjonering mv. Dersom det er forutsatt at låntaker skal nedbetale kreditten etter utløpt kredittid, bør bankene ved beregning av låntakers likviditetsoverskudd inkludere renter og avdrag som om kreditten var innvilget som nedbetalingslån.

7. Belåningsgrad for rammekreditter. Innvilgelse av rammekreditter må bygge på en forsvarlighetsvurdering, og lånet bør normalt ikke overstige 70 prosent av boligens markedsverdi. Det bør i vurderingen skilles mellom de lån som forutsettes nedbetalt etter utløpt kredittid og de som skal løpe i låntakers levetid.

8. Konsekvenser av renteøkning. I vurderingen av betalingsevne og eventuell bruk av reglene om fraråding, må banken ta høyde for at renten kan øke med minst 5 prosentpoeng fra det aktuelle nivået. Det er viktig å informere låntakeren godt om dette. Bankene bør i sin rådgivning alltid klargjøre konsekvensene av valget mellom fast og flytende rente.

9. Behandling av avvik. I den grad banken finner grunn til å avvike sine interne retningslinjer basert på disse minstekravene, må beslutningene om dette fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån.

10. Rapportering. For hvert kvartal skal bankens styre eller ledelsen for utenlandske filialer forelegges en rapport om bankens oppfølging av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering, der avvik fra retningslinjene identifiseres og rapporteres. Finanstilsynet vil følge opp retningslinjene gjennom rapportering basert på tilpasning av de årlige boliglånsundersøkelsene, gjennom tilsyn og gjennom møter med filialer. Finanstilsynet vil også kunne innhente rapportene forelagt styre eller ledelse.

---

## 1.3 Problemstilling

Denne masterutredningen har som mål å se hvilken situasjon dagens førstegangskjøpere av bolig er i og hvilke virkninger de nye retningslinjene for utlånspraksis vil ha for denne gruppen husholdninger. Helt spesifikt vil problemstillingen være:

1. Hvilke virkninger vil de nye retningslinjene for utlånspraksis ha på dagens førstegangskjøpere av bolig?
  - Hvilken betydning har inntektsprofil, geografisk beliggenhet, oppsparte midler og makroøkonomiske faktorer?

Problemstillingen vil ta for seg en kontantstrømanalyse av ulike utdannings-/yrkesgrupper som akkurat er ferdig med sin utdanning. Gitt at de vedkommende setter av disponible midler til sparing vil vi kunne se hvor mange år det tar fra en er ferdig med sin utdanning til en har nok egenkapital for å kjøpe bolig. På samme tid vil vi se på ulike faktorer som kan ha påvirkning på dette. En slik analyse vil kunne gi mer detaljert informasjon om temaet og være med å belyse virkningene av de nye retningslinjene.

## 1.4 Avgrensing av utredningen

Siden alle husholdninger har ulike inntektsprofiler, ulikt konsum og forbruk, ulike preferanser og ulik bakgrunn vil det være vanskelig å ta høyde for alle variasjoner. Dette fører til at en må ta en del forutsetninger. I forhold til hvilke virkninger de nye retningslinjene får for førstegangskjøperne vil jeg fokusere på eventuelle forskyvninger i muligheten for boligkjøp kravene kan medføre. Da retningslinjene tidligere tilsa 10 prosent egenkapital vil jeg fokusere spesifikt på forskjellen mellom 10 og 15 prosent egenkapital.

Utvalget av yrkesgrupper å se nærmere på er stort og jeg vil derfor bruke en inndeling som Kirkebøen har brukt for 50 ulike utdannings-/yrkesgrupper der han ser på livsløpsinntekten for hver enkelt gruppe<sup>10</sup>. Av disse 50 har jeg valgt å gjøre et utvalg på 20 utdannings-/yrkesgrupper for å begrense mengden presentert i utredningen samt arbeidsmengden<sup>11</sup>. I

---

<sup>10</sup> SSB – Rapporter 43/2010

<sup>11</sup> Hvilke 20 utdannings-/yrkesgrupper som er utvalgt blir presentert senere

tillegg vil det bli presentert en gjennomsnittlig inntektsprofil<sup>12</sup>. Mer informasjon om avgrensinger og forutsetninger blir beskrevet tydeligere under de ulike delkapitlene. Med tanke på tidsaspektet vil jeg utelukkende se på husholdninger som er ferdig utdannet våren 2012 og dermed klare for å begynne på sin yrkeskarriere samme år.

Utredningen ser kun på enslige personer da det kan tenkes at de nye retningslinjene vil påvirke denne gruppen mest. Ved å være to personer i husholdningen vil inntekten omtrent være det dobbelte samt at konsumet vil kunne reduseres noe. Ventetiden før man har nok egenkapital til å kjøpe bolig vil dermed reduseres til det halve eller mer.

## 1.5 Fremgangsmåte for utredningen

For å kunne gjøre en god utredelse av temaet om førstegangskjøpere av bolig vil det være mange hensyn som må tas. Faktorer som inntektsnivå, boligpriser, forbruksnivå og rentenivå vil være essensielle. Aller helst burde en intervjuer hver og en av de som nå ønsker å kjøpe seg bolig. Dette vil imidlertid bli for tidkrevende og en kan tenke seg at å få se på bankene sine data om førstegangskjøpere vil være det nest mest naturlige. Likevel er det vanskelig for bankene å gi ut denne typen informasjon. Slik informasjon inneholder svært personsensitive opplysninger og er dermed vanskelig å levere ut på grunn av strenge regler om personvern.

Selv om det er vanskelig å finne informasjon direkte fra kildene finnes det en del sekundærdata på området. Statistisk sentralbyrå (SSB) har gode og informative data om inntekts- og boligstatistikk. Statens institutt for forbruksforskning (SIFO) har detaljerte data om forbruksnivå. I tillegg finnes det andre kilder som komplementerer mine undersøkelser (mer spesifikt om dette på de ulike områdene).

Likevel finnes det ulike problemstillinger en må ta stilling til ved bruk av sekundærdata. Først og fremst må en være oppmerksom på hvilke kilder en bruker. Ved bruk av tall fra SSB og SIFO vil det normalt ikke være et problem med troverdighet. Disse kildene kommer fra anerkjente forskere, men sekundærdata er som oftest skreddersydd til et bestemt formål. Når det i tillegg er vanskelig å få tilgang på rådata må en av og til gjøre manipuleringer av

---

<sup>12</sup> Inntektsprofil betyr her hvilken inntekt hver gruppe kan forvente å tjene hvert år fordelt etter alder

resultatene for at det skal passe til vårt formål<sup>13</sup>. Hvilke manipuleringer som blir gjort vil bli forklart der det er aktuelt.

Aller først vil jeg se på en teoretisk bakgrunn for hvordan den finansielle situasjonen for en ung person er, hvilke forpliktelser som eksisterer og hvilke inntektsmuligheter som finnes. Videre belyses fordelene og ulempene ved å eie eller leie bolig for å få en større oversikt over det aktuelle temaet. Deretter blir det gjort et forsøk på å kartlegge hvilken finansiell situasjon en ung person faktisk er i og dagens boligmarked. Her skulle en helst hatt mer tilgang på rådata, men dette har vist seg vanskelig å oppdrive. Videre blir det sett på de ulike inntekts- og kostnadskomponenter som gjelder for husholdningen.

Etter å ha kartlagt de ulike komponentene vil utredningen se på hvilke faktorer som er avgjørende for når en førstegangskjøper får kjøpt sin egen bolig. Jeg vil spesielt fokusere på hvordan utdannings-/yrkesgruppene tilpasser seg i forhold til endringer i de ulike variablene. Avslutningsvis vil jeg se hvem som blir ”vinnere og tapere”, samt kort se på andre mulige tiltak som kunne blitt gjort istedenfor kravet om 15 prosent egenkapital før jeg til slutt oppsummerer og konkluderer.

---

<sup>13</sup> Jacobsen, Dag Ingvar. Hvordan gjennomføre undersøkelser (2005)

## 2. Et helhetlig overblikk

### 2.1 Individets balanse

På samme måte som virksomheter setter opp en balanse for sine aktiva og passiva, kan husholdninger gjøre akkurat det samme. Tradisjonelt sett vil man kunne sette opp en balanse omtrent slik med eiendeler på venstre siden av balansen og forpliktelser på høyre siden:

*Tabell 2-1 Tradisjonelt balanseoppsett for en husholdning*

<b>Eiendeler</b>	<b>Forpliktelser</b>
Finansielle aktiva	Gjeld
Eiendom	
	Netto formue (Egenkapital)

Man kan også nevne eiendeler som bil og løsøre, men jeg velger her å se vekk i fra dette. Ulike forpliktelser kan være gjeld som studielån, boliglån, gjeld til familie eller venner og netto formue (egenkapital). Dette er med andre ord de eiendeler og forpliktelser man vil finne i en selvangivelse. Ved betraktning av en potensiell låntaker ved boligkjøp er det nettopp denne balansen man tar for seg for å kartlegge vedkommende sin finansielle situasjon.

Det den tradisjonelle balansen ikke inkluderer er de verdiene som vil bli generert av husholdningens ikke-omsettelige eiendeler i form av fremtidige kontantstrømmer. I et notat av Trond Døskeland introduseres en moderne balanse<sup>14</sup>. Denne balansen tar med eiendeler eller forpliktelser med verdi lik nåverdien av ikke-omsettelige fremtidige kontantstrømmer. Han kaller disse for betingede aktiva eller forpliktelser. Ved introduksjonen av den moderne balansen tar han med et betinget aktivum, humankapital<sup>15</sup>, og en betinget forpliktelse,

<sup>14</sup> Fra faget Personlig Økonomi, notatet er til dels basert på Knut Boyes bok Personlig Økonomi 2008

<sup>15</sup> Becker (1964)



hustjenester. Humankapitalen til en husholdning er nåverdien av all fremtidig brutto lønn. Hustjenester er derimot en litt vanskeligere betegnelse. Man kan tenke seg at vi vil alltid ha et behov for tak over hodet. Dette behovet kaller vi hustjenestebehov. Dersom man leier bolig får man dekket dette behovet, men det vil medføre negative kontantstrømmer, altså er det en forpliktelse. Dersom man eier bolig vil en ha eiendom på aktivasiden i balansen, men en må da også ha tilsvarende hustjenester på passivasiden. En tenker da at vedkommende bruker leieinntekter fra sin egen bolig for å dekke behovet for hustjenester. Mer om hustjenester kommer nedenfor.

Legger vi disse betingede eiendelene og forpliktelsene inn i balansen får vi en mer moderne balanse:

*Tabell 2-2 Moderne balanseoppsett for husholdningen*

<b>Eiendeler</b>	<b>Forpliktelser</b>
Finansielle aktiva	Gjeld
Eiendom	Hustjenester (Nåverdi av fremtidige husutgifter)
Netto humankapital (Brutto lønn – skatt – standard konsum)	Netto formue (Egenkapital)

Kilde: (Døskeland, M. Trond 2010)

Dersom vi nå legger inn gjennomsnittlige tall for en norsk husholdning i de forskjellige balansene vil vi se at humankapitalen uten tvil er den største eiendelen i balansen. (Fra 2009<sup>16</sup>, alle tall i nominelle tusen NOK)

<sup>16</sup> Tallene er hentet fra SSB, mens utregningene er gjort av Trond Døskeland –Humankapitalen er beregnet som en annuitet med konstant vekst slik:  $HK_0 = I_1 * (1 - ((1+g)/(1+k))^T) / (k-g)$  der  $HK_0$  er Humankapital ved begynnelsen av perioden,  $I_1$  er brutto eller netto disponibel inntekt (alt etter hva en vil beregne) i år 1,  $g$  er årlig lønnsvekst og  $k$  er diskonteringskrav Hustjenester er beregnet som en annuitet med konstant vekst slik:  $HT_0 = L_1 * (1 - ((1+g)/(1+k))^T) / (k-g)$  der  $HT_0$  er hustjenester ved begynnelsen av perioden,  $L_1$  er antatt leiepris for boligen en har behov for,  $g$  er årlig prisvekst og  $k$  er diskonteringskrav.

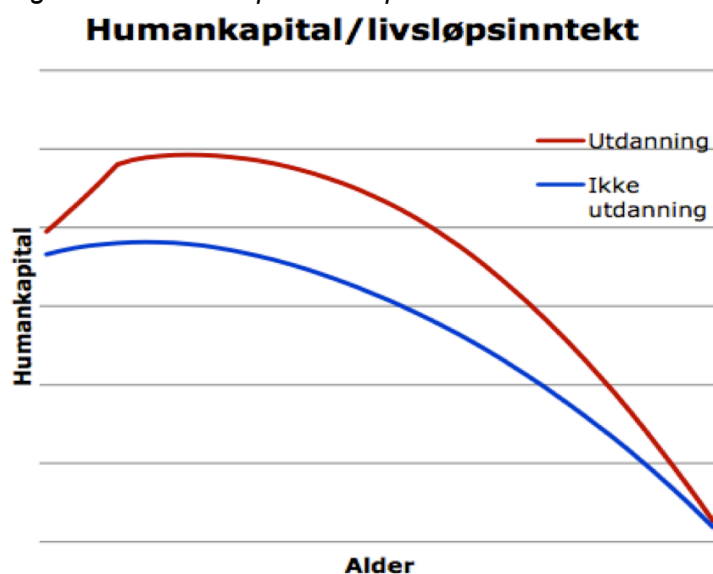
Tabell 2-3 Moderne balanseoppsett for husholdningen med tall

Eiendeler		Forpliktelser	
Finansielle aktiva	1 120	Gjeld	1 007
Eiendom	1 943	Hustjenester	1 943
Netto Humankapital	4 189	Egenkapital (Netto formue)	4 302

Kilde: (Døskeland, M. Trond 2010)

Da dette er gjennomsnittlige tall for den norske befolkningen vil det selvsagt være store variasjoner mellom husholdningene. Blant annet vil det være rimelig å anta at yngre husholdninger har en betydelig høyere netto humankapital (som etter hvert avtar med alderen). I tiden før et boligkjøp vil balansen i hovedsak bare bestå av netto humankapital på eiendelssiden og hustjenester, eventuelt studielån, samt egenkapital under forpliktelser. Etter et boligkjøp finansiert ved lån vil også eiendom og gjeld inntre i balansen. Normalt vil deretter eiendomsverdien stige og gjeldsverdien synke. Finansielle aktiva vil i større grad variere fra husholdning til husholdning. Humankapitalen kan, som jeg diskuterer senere, økes ved å investere i utdanning eller nyttig arbeidserfaring og når derfor toppen omtrent etter endt utdanning. Dette kan illustreres slik:

Figur 2-1 Humankapital/livsløpsinntekt fordelt etter alder



Kilde: (Døskeland, M. Trond 2010)

---

### 2.1.1 Hustjenestebehov

Uansett hvem eller hvor man er, trenger man et sted å bo. Som oftest må man også betale for å bo. Derav får man en forpliktelse på balansen om fremtidige betalinger til husleie. Hvor stor denne forpliktelsen er, avhenger av hvilke behov man har. Er det flere i husstanden (ektefelle, barn, osv.) vil behovet være større og som oftest dyrere. Størrelsen på forpliktelsen vil også avhenge av hvor man bor. I en by vil det som oftest være dyrere å få dekket sitt behov enn om man bor utenfor byen.

Når man ser på forpliktelsen som en leieutgift vil det kanskje ikke samsvare helt dersom man eier sin egen bolig. Det man kan tenke seg da er at man bruker leieinntekter fra sin egen bolig til å få dekket sitt behov for hustjenester. På samme måte kan man da tenke seg at en boligeier har sikret sin forpliktelse ovenfor hustjenestebehov. Samtidig må en ha med denne posten når en tar med eiendom på aktivasiden av balansen.

Ofte er det å kjøpe sin første bolig det mest risikable å gjøre finansielt sett gjennom livet. Sett ut i fra den tradisjonelle balansen har man tidligere kunnet belåne den største delen av boliginvesteringen<sup>17</sup>. Dette er naturlig nok forbundet med finansiell risiko hvis man i tilfellet ikke skulle klare å betale renter og avdrag på lånet. Men hva er egentlig mest risikofyllt av å eie, eller å leie? Her er noen relevante scenarier:

#### ***Scenario 1 – Man leier bolig:***

Å leie bolig innebærer at man følger ”spot-pris” i markedet. Dersom prisene på bolig går opp, vil man etter hvert kunne tenke seg at leieprisene også går opp. Dermed vil også hustjenesteforpliktelsen stige og vedkommende sin netto formue gå ned. Synker boligprisene vil det motsatte inntreffe og netto formue går opp.

---

<sup>17</sup> Dn.no 27.01.2010 – Belåningsgraden er urovekkende høy

Tabell 2-4 Moderne balanseoppsett – Man leier bolig og boligprisene går opp

<b>Boligprisene går opp:</b>	
Eiendeler	Forpliktelser
	Hustjenestebehov <b>↑</b>
Netto Humankapital	Netto formue (Egenkapital) <b>↓</b>

Kilde: (Døskeland, M. Trond 2010)

### Scenario 2 – Man eier bolig tilsvarende sitt hustjenestebehov:

Det betyr at man har bundet sin forpliktelse til en fast pris i markedet. Dersom prisene på bolig går opp vil også egen bolig stige i pris. Hustjenesteforpliktelsen går opp, men samtidig vil din egen eiendom gjøre det samme. Netto effekten er at din egen formue blir uendret. Dette er selvsagt en forenkling av virkeligheten, og det er mange andre faktorer som også spiller inn, men det hjelper oss til å forstå enkelte momenter med boligmarkedet.

Tabell 2-5 Moderne balanseoppsett - man eier bolig tilsvarende sitt hustjenestebehov og boligprisene går opp

<b>Boligprisene går opp:</b>	
Eiendeler	Forpliktelser
Bolig <b>↑</b>	Hustjenestebehov <b>↑</b>
Netto Humankapital	Netto formue (Egenkapital) =

Kilde: (Døskeland, M. Trond 2010)

### Scenario 3 – Kostnader ved å flytte:

Et annet scenario er dersom man flytter fra byen til ”bygda” (generelt fra områder med forskjellige boligpriser). På ”bygda” er som oftest hustjenesteforpliktelsen lavere enn i byen. Dette kan medføre at hvis man får seg jobb i byen og må flytte dit, vil en få lavere netto formue på grunn av en høyere hustjenesteforpliktelse. Alt annet likt vil det derfor være mer risikabelt å eie i et slikt scenario. Dette kan også illustrere et skille mellom ungdom fra byen

---

og ungdom fra bygda i og med at ungdom fra byen vil arve sine foreldre sin leilighet/hus som er mer verdt og de utenfra arver en leilighet/hus som er mindre verdt.

#### ***Scenario 4 – Å kjøpe mer bolig enn hva man trenger:***

En annen mulig løsning på hustjenesteforpliktelsen er å kjøpe mer bolig enn hva man trenger og leie ut den delen man ikke bruker selv. Eksempelvis en enebolig med utleieleilighet i. På den måten vil man da tjene på en oppgang i boligprisene, men også tape formue ved en nedgang i boligprisene fordi man har en større eiendom enn den faktiske hustjenesteforpliktelsen. Denne eksponeringen mot eiendom kan også kompenseres ved å investere i eiendom lik sin egen hustjenesteforpliktelse og det resterende beløpet i eksempelvis eiendomsfond eller eiendomsaksjer.

### **2.1.2 Livssyklushypotesen<sup>18</sup>**

Livssyklushypotesen bygger på at husholdningene ønsker å jevne ut konsumet over livsløpet. Inntektene vil som oftest variere over livsløpet og for å kunne ha et relativt likt konsum over levetiden må husholdningene spare og låne i finansmarkedene. Blake (2006) kaller dette for konsumglatting. Den teoretiske bakgrunnen for hypotesen bygger på intertemporal nyttemaksimering<sup>19</sup>. Jeg vil først gjøre kort rede for denne teorien før jeg sier mer om selve livssyklushypotesen.

En husholdnings nytte antas å være en funksjon av konsumets tidsprofil. Husholdningen ønsker å maksimere sin nytte gitt en budsjettbetingelse som sier at summen av initial formue og neddiskonterte fremtidige inntekter er lik den neddiskonterte verdien av konsumet. Denne funksjonen tar utgangspunkt i en rasjonell og velinformert husholdning som kan planlegge sitt konsum og sin inntekt over det forventede livsløpet<sup>20</sup>. Dette medfører at inntekten blir oppfattet som en eksogen størrelse. I tillegg tilsier nyttemaksimering at grensenytten for to

---

<sup>18</sup> Hypotesen ble først utformet av Modigliani og Brumberg (1954), videreutviklet av Milton Friedman (1957) og av Ando og Modigliani (1963)

<sup>19</sup> For mer detaljert forklaring, se SSB – Rapportert 90/14 av Runa Nesbakken – Husholdningenes konsum av ikke-varige konsumgoder (1990)

<sup>20</sup> Haugland (2011)

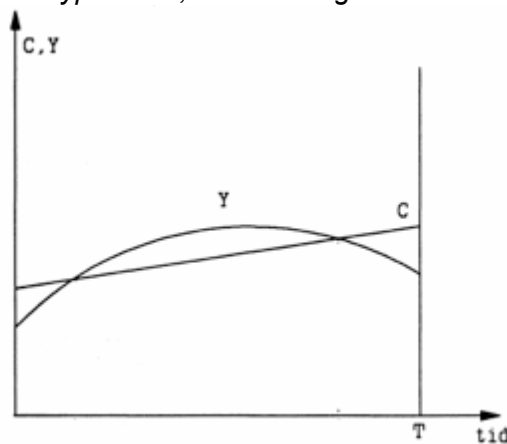
påfølgende perioder skal være konstant og lik markedsrenten en diskonterer med, det vil si at den subjektive diskonteringsrenten skal være lik markedsrenten<sup>21</sup>.

Dette innebærer at livssyklushypotesen bygger på en del viktige forutsetninger:

- Sammensettingen av konsumet i ulike perioder er uavhengig av størrelsen på inntekten
- Husholdningene etterlater ikke arv
- Aldersfordelingen er konstant
- Det er konstant fordeling av forventet inntekt og nettoformue innenfor de ulike tidsperiodene
- Ingen reguleringer i kredittmarkedet. Husholdningen kan låne eller låne ut fritt til en gitt rente

Grafisk kan vi fremstille livssyklushypotesen slik, der  $Y$  er inntekten over livsløpet og  $C$  er konsumet:

Figur 2-2 Livssyklushypotesen, inntekt  $Y$  og konsum  $C$  fordelt over tiden



Kilde: (Haugland 2011)

De fleste forutsetningene er ikke i fullstendig overensstemmelse med virkeligheten. Blant annet vil husholdningene i de fleste tilfeller etterlate seg arv, hvilket innebærer at de ikke har

<sup>21</sup> Se den med detaljerte forklaringen av Nesbakken (1990)

---

maksimert sin nytte ut fra den formue og inntekt de har<sup>22</sup>. Det vil også være vanskelig å nøyaktig predikere hvilken inntekt en har i fremtiden, samt hvilke fremtidige preferanser man har i forhold til konsum. I tillegg har vi reguleringer i kredittmarkedet som gjør at ikke alle kan låne eller låne ut fritt.

Dersom husholdningen ikke har mulighet til å ta opp lån kan de maksimalt konsumere for sin løpende inntekt og sine fordringer inklusive renteinntekter. Dersom husholdningen har mulighet til å ta opp lån vil de ta opp lån inntil den angitte grensen for å finansiere konsumet. Dette innebærer at neddiskonterte fremtidige inntekter ikke lenger vil være av like stor relevans for konsumet til husholdningen, men i større grad hvilken likviditet den fremtidige inntekten genererer<sup>23</sup>.

Selv om livssyklushypotesen har sine svakheter vil det likevel være rimelig å anta at den kan stemme omtrentlig med realitetene. Inntekten er som oftest lav i begynnelsen av en yrkeskarriere, høyere i midten for å bli lavere igjen rett før og etter pensjonering. Det vil også være rimelig å anta at konsumet er stigende med tiden. På samme tid kan vi anta at i de fleste tilfeller vil behovet for å låne penger være større i en etableringsfase, altså tidlig i yrkeskarrieren. I tillegg vil det være viktig å kunne spare opp midler til den siste fasen i livet når yrkeskarrieren har tatt slutt.

Dette illustrerer viktigheten av gode og stabile finansmarkeder som kan bidra til at husholdninger kan låne penger når kapitalbehovet er stort og å kunne spare penger til tidspunkter der inntekten er mindre. Viktigheten av en slik konsumfordeling vises å være økende i dagens Norge med økende levealder, flere pensjonister, og lavere pensjonsutbetalinger<sup>24</sup>. Det er også andre momenter som ”forstyrrer” konsumfordelingen som er beskrevet ovenfor. Jeg vil derfor også nevne ”The behavioural life cycle hypothesis” av Shefrin and Thaler (1988).

---

<sup>22</sup> Det kan tenkes at husholdningen har preferanser for eventuelle barn sin nytte og dermed har motiv for å etterlate arv og dermed likevel har maksimert sin nytte

<sup>23</sup> For mer om dette, se Deaton and Muellbauer (1980) og Flemming (1973)

<sup>24</sup> Pensjonsreform.no – Spørsmål og svar

### 2.1.3 Atferdsfinansens livssyklushypotese

Denne hypotesen tar med momenter som ikke tas med i den tradisjonelle livssyklushypotesen. For eksempel tar den for seg at mennesker har ulike tidsaspekter<sup>25</sup>. Noen vil kanskje velge en sjokolade i dag mot to i morgen, mens de samtidig ville valgt to sjokolader om ett år og en dag enn en sjokolade om nøyaktig ett år. Dette kommer av at husholdningen vurderer nytteverdien av ulike goder med forskjellige diskonteringsseter alt etter når i tidshorizonten nytten tilkommer husholdningen<sup>26</sup>.

Implikasjonene av dette er at konsumenter ofte har høy nytteverdi av et gode i øyeblikket, men at denne nytteverdien reduseres jo lenger det er til godet kan konsumeres. Ser vi på bolig og boligsparing kan dette medføre at husholdningen lar være å spare til bolig fordi de heller ser nytteverdien av et annet gode i dag som større enn en framtidig bolig.

Et annet aspekt er de vanene en person tillegger seg og hvilke påvirkninger dette får for fremtidens konsum. Kjernen her er at den løpende nyttefunksjonen avhenger av konsumet i forrige periode og at husholdningen tar høyde for dette ved framtidig nyttemaksimering<sup>27</sup>. Eksempelvis kan vi tenke oss at en ung husholdning som kommer fra en mer velstående husholdning vil ha høyere preferanser i forhold til bolig enn en ellers lik husholdning. Dette medfører at en slik husholdning vil ha høyere hustjenesteforpliktelser for å oppfylle sine preferanser angående bolig.

## 2.2 Eie vs. leie

Rent teoretisk er det likevekt i markedet for hustjenestebehov når den forventede kostnaden ved å eie er lik kostnaden ved å leie. Dette kan beregnes med et forholdstall mellom pris P og leiekostnad R. Prisen P reflekterer her hvor høy pris markedet er villig til å betale i omsetningsøyeblikket mens leiekostnaden R reflekterer inntjeningen på å eie bolig<sup>28</sup>. I likevekt er da  $R=P(i+\tau+f-\Pi)$  der:

---

<sup>25</sup> Strotz (1955)

<sup>26</sup> Hens og Bachman (2008)

<sup>27</sup> Becker, Grossman og Murphy (1994)

<sup>28</sup> [magma.no/boligboble](http://magma.no/boligboble)



- 
- Leiekostnad:  $R$
  - Husprisindeks:  $P$
  - Tapte renteinntekter (etter skatt):  $P \cdot i \cdot a$
  - Ulike skattefordeler/ulempes (for eksempel eiendomsskatt):  $\tau$
  - Vedlikehold, avskrivning og risikopremie på eiendom (i prosent):  $f$
  - Forventet kapitalgevinst (i prosent):  $\Pi$

Med forutsetning om ingen arbitrasje må, dersom eierskapskostnadene øker uten tilsvarende økning i leiekostnaden, husprisene falle for å overbevise potensielle huseiere å kjøpe fremfor å leie<sup>29</sup>.  $P/R$ -koeffisienten låg i 2008 på rundt 25, med en stigende trend<sup>30</sup>.

### 2.2.1 Eksempel eie vs leie

Jeg vil videre illustrere et eksempel som tar utgangspunkt i Terje Hansens sitt eksempel fra Personlig Økonomi 2008<sup>31</sup>. Jeg antar at en enslig person vurderer å kjøpe en mindre bolig (ca. 45m<sup>2</sup>) fremfor å leie en tilsvarende bolig mens vedkommende skal studere. Videre forutsetter jeg:

- Kostpris leilighet kr 2 000 000
- Ligningstakst leilighet kr 500 000,-
- Leie for tilsvarende leilighet per år kr 70 000
- Lån kr 1 700 000
- Effektiv rente 4%
- Løpetid lån 25 år
- Etableringsgebyr lån kr 1 000
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 1 548

---

<sup>29</sup> Forelesning i faget Personlig Økonomi høsten 2010

<sup>30</sup> Norges Bank, Econ, Statistisk sentralbyrå og Ellingsæther

<sup>31</sup> Knut Boye m.fl. Personlig Økonomi 2008 – Kjøp kontra leie av bolig

- 
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr 1 935
  - Forsikringspremier 1. år (dekket av utleier ved leie) kr 2 000
  - Offentlige avgifter 1. år inkl. eiendomsskatt (dekket av utleier ved leie) kr 5 000
  - Diverse kostnader 1. år (dekket av utleier ved leie) kr 2 000
  - Ved eventuelt kjøp er dokumentavgiften<sup>32</sup> kr 50 000 (2 000 000 \* 0,025)  
Etableringsgebyr er fradragsberettiget ved ligningen. Dette gjelder ikke for tinglysingsgebyrene.

Vi kan dermed anta at på kjøpstidspunktet må kjøperen ut med:

$$300\,000 + 50\,000 + 3\,483 + 1\,000 * (1-0,28) = 354\,203$$

Egenkapital      Dokumentavgift      Tinglysingsgebyr      Etableringsgebyr

Videre antar jeg at leiepris og kostnader stiger med 2% per år og at vedkommende ikke er i en situasjon der en må betale formuesskatt. I tillegg vil et kjøp av en slik bolig være formuesreduserende siden bolig normalt sett har lav ligningsverdi. Lånerente antar jeg for enkelhets skyld er fast og at vedkommende har muligheten til å benytte seg av de rentefradrag som lånet medfører.

Under disse forutsetningene kan vi sette opp et likviditetsbudsjett for de første årene:

---

<sup>32</sup> Ikke ved kjøp av bolig i borettslag eller aksjelag (andelsleiligheter)

Tabell 2-6 Likviditetsbudsjett for de første fem årene

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Spart leie	70000	71400	72828	74285	75770
Renter og avdrag	-104 635	-104 635	-104 635	-104 635	-104 635
+ Rentefradrag	19 040	18 630	18 203	17 759	17 298
Forsikringer	-2000	-2040	-2081	-2122	-2165
Offentlige avgifter	-5000	-5100	-5202	-5306	-5412
Diverse kostnader	-2000	-2040	-2081	-2122	-2165
<b>Årlig merutgift</b>	<b>-24595</b>	<b>-23785</b>	<b>-22968</b>	<b>-22142</b>	<b>-21309</b>

Alle disse årene vil det likviditetsmessig være mest gunstig å leie, men med en nedadgående trend. Trekker vi derimot ut avdragsbetalingene av regnestykket vil det bli mest gunstig å eie. Avdragsbetalinger vil en normalt kunne se på som sparing.

Vi skal så anta at boligen selges etter disse 5 årene og at verdien av boligen stiger med 4% per år. Den vil da etter 5 år være verdt:  $kr\ 2\ 000\ 000 * 1,04^5 = kr\ 2\ 433\ 306$ . I tillegg må vi regne med at når en selger boligen vil vedkommende måtte betale provisjon til megler og kostnader til taksering og annonsering av boligen. Totalt blir disse kostnadene anslått til å være 5% av salgsprisen.

Vi kan dermed finne ut hvor mye vedkommende vil sitte igjen med etter salget av leiligheten:  $kr\ 2\ 433\ 306 - kr\ 1\ 501\ 573 - 0,05 * 2\ 433\ 306 = kr\ 810\ 067$

Totalt sett vil vedkommende sitte igjen med et ”kontantoverskudd” på:

År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
-354 203	-24 595	-23 785	-22 968	-22 142	788 758

Dette gir en avkastning på 13,23%, noe som må kunne anses som bra sammenlignet med andre typer investeringer.

I overnevnte eksempel er det mange usikre størrelser. En fast rente på 4% er eksempelvis omtrent det som blir tilbudt i dag, men denne faktoren kan både stige og synke under låneperioden. Øker for eksempel rentenivået til 7% vil ”investeringen” kun gi en avkastning på 6,57%. Likevel, den mest usikre størrelsen vil generelt være utviklingen i boligprisen.

I dette eksempelet regner vi med en boligprisstigning per år på 4%, hvilket gir en samlet boligprisstigning på 21,7%. De siste årene har dette vært realistisk, men situasjonen kan forandre seg i nær framtid. Gitt dagens rentenivå må boligprisen stige med 0,73% per år eller mer (3,70% totalt) for at alternativet med å eie skal være det mest lønnsomme. Synker boligprisene disse 5 årene vil det rent økonomisk være mest attraktivt å leie, i tillegg må en kunne regne med at årlig leiepris vil variere.

I motsatt ende kan vi tenke oss et fall i boligprisene omtrent lik fallet vi hadde i Norge i perioden på slutten av 80-tallet/begynnelsen av 90-tallet. På fem år stupte gjennomsnittlige boligpriser med 36%<sup>33</sup>. Dette fallet kom som et sjokk på markedet, og det var omtrent ingen som forutså krakket. I vårt eksempel tilsvarer dette et boligprisfall per år på 8,54%. Etter fem år vil da boligen bli solgt for kr 1 280 172 og vedkommende har da tapt hele sin egenkapital samt det at han må betale tilbake et lån som er større enn salget av boligen. Totalt blir dette nesten kr 500 000 i tap. En boliginvestering trenger dermed ikke være gunstig dersom en kjøper når markedet er på topp og selger når markedet er på bunn.

Etter denne gjennomgangen kan vi vise ulike fordeler ved enten å eie eller leie bolig<sup>34</sup>:

---

<sup>33</sup> E24.no 22.07.2007 – Ingen forutså boligkrakket, Artikkelen er for øvrig god lesning i forhold til hva ”ekspertene” sa før boligkrakket i 1988.

<sup>34</sup> Forelesning i faget Personlig Økonomi høsten 2010

Tabell 2-7 Fordeler ved å enten eie eller leie bolig

<b>Eier bolig:</b>	<b>Leier bolig:</b>
En dekker hustjenesteforpliktelsen, dvs. en sikrer seg dersom boligprisene stiger	Ved synkende boligpriser unngår man verdifall, det blir billigere å kjøpe seg inn
Dersom man har mer bolig enn hustjenestebehovet oppnår man verdiøkning ved boligprisoppgang	Enklere å flytte på seg, mindre flyttekostnader
Det kan være en gunstig og disiplinerende måte å spare penger på	Slipper ansvar i forhold til forsikring og vedlikehold
Dersom skattefordelen ikke er reflektert i boligprisen drar man nytte av skattemessig subsidiering på grunn av rentefradrag	Husleien er ofte lavere enn det totale man må betale i renter og avdrag
Ved oppussing kan man øke boligens verdi med mer enn selve oppussingens kostnad	Kortsiktig mindre utsatt for svingninger i utgifter, rentenivå, prisnivå generelt, osv. På lang sikt vil riktignok leien kunne endre seg
Skattefri gevinst ved salg, men samtidig ikke fradragsrett på tap.	

Kilde: (Døskeland, M. Trond 2010)

## 3. Kartlegging av dagens situasjon

### 3.1 Dagens førstegangskjøper

Det finnes dessverre ikke gode data i Norge for gjennomsnittlig alder på førstegangskjøperen. I Storbritannia var riktignok en gjennomsnittlig førstegangskjøper 28,5 år i 2007<sup>35</sup>. Dette tallet har vært synkende samtidig som det er rimelig å anta at tallet er noe lavere i Norge. Dagens BSU-tilbud (BolitSparing for Unge) fra bankene retter seg mot de mellom 18 og 33 så en naturlig antagelse er at førstegangskjøpere er i denne alderen.. Sommeren 2011 gjennomførte Synovate i samarbeid med DNB en undersøkelse av personer mellom 20 og 30 år om deres personlige økonomi<sup>36</sup>. I et forsøk på å si noe om hvordan dagens førstegangskjøper er vil jeg videre gjengi noen av resultatene de kom fram til.

#### 3.1.1 Formue

Akkumuleringen av formue hos unge kommer vanligvis fra sparing fra de var yngre, sommerjobber, deltidsjobber, arv eller gaver. Arv og gaver i ung alder er vanligvis forbeholdt de mest heldige. Likevel er det noen som greier å spare opp ett visst beløp. Det viser seg at 77% av alle studentene og 92% av ikke-studentene sparer fast eller sporadisk. I snitt har studentene spart opp (brutto) kr 102 008 mens ikke-studentene har spart opp (brutto) kr 157 628. Undersøkelsen tar ikke for seg formue i boligverdier, innbo, bil og løsøre.

Selv om det er vanskelig å fastslå nøyaktig hvordan de unges formue akkumuleres, viser det seg at 58% av studentene arbeider ved siden av studiene. Majoriteten arbeider mellom fem og 14 timer i uken. Andelen av studentene som får økonomisk støtte<sup>37</sup> fra foreldre eller andre ligger rundt 40% mens det for ikke-studentene ligger på 12%. Studentene får i snitt kr 20 645 årlig mens ikke-studentene får kr 30 680<sup>38</sup>.

---

<sup>35</sup> Praktisk økonomi & Finans nr. 2-2009, side 8 av Harald Magnus Andreassen

<sup>36</sup> Utvalget i undersøkelsen er landsrepresentativt og det ble intervjuet 424 studenter og 672 ikke-studenter.

<sup>37</sup> Ingen informasjon om hvilken type (forskudd på arv, pengegaver, sparing, boligstøtte, etc) økonomisk støtte dette er.

<sup>38</sup> Om dette er et gjennomsnittlig beløp for de som får støtte eller om det er gjennomsnittlig støtte for alle i undersøkelsen er noe uvisst, sannsynligvis er det gjennomsnittlig beløp for de som får støtte. Det vil si at de fleste ikke får støtte. (Gjelder også for beløpet studentene får)

---

20% av studentene og 57% av ikke-studentene eier egen bolig. Det må likevel legges til merke at andelen som eier bolig er stigende med alder. Blant studentene er det også slik at en høyere andel av de studentene som arbeider ved siden av eier egen bolig. Halvparten av de som ikke eier bolig har planer om å kjøpe når de flytter hjemmefra. Det kan se ut til at et forventet boligkjøp ligger ca. to år fram i tid fra de begynner sin yrkeskarriere.

### 3.1.2 Gjeld

Blant studentene kan man nesten si at samtlige har en eller annen form for gjeld, 93% har studielån, 18% har boliglån, 11% har kredittkortgjeld og 18% har lån fra familie eller venner. I gjennomsnitt ligger studielånet på kr 214 553 men studentene regner med å ha kr 336 580 i studielån når de er ferdig med å studere. Av de med boliglån har studentene kr 1 162 912 i gjennomsnitt, de med kredittkortgjeld kr 11 550 i gjennomsnitt og de med lån fra familie og venner kr 56 729 i gjennomsnitt. Det er dessverre ikke undersøkt det samme for ikke-studentene.

Det har vært mye fokus på at unge tar opp mye i forbrukslån, til biler, luksusgoder, osv. Likevel viser det seg at aldersgruppen 18-29 er den aldersgruppen som tar opp, absolutt sett, minst forbrukslån<sup>39</sup>. Deres forbrukslån utgjør 7% av totale forbrukslån i Norge. Riktignok viste også kartleggingen at denne aldersgruppen er de som misligholder forbrukslånene mest. Totalt sett er likevel de unges mislighold lavt sammenlignet med de mellom 30 og 40 år.

### 3.1.3 Inntekt

Gjennomsnittlig årsinntekt per person i Norge i 2011 var kr 453 000, en økning på 4,1% fra 2010<sup>40</sup>. Endringene de siste årene viser at årslønnen har økt med rundt 4-5% per år de siste ti årene. Til gjengjeld har prisstigningen generelt vært betydelig lavere<sup>41</sup>. Samtidig som gjennomsnittlig årslønn i Norge var på kr 453 000 er det viktig å påpeke at medianinntekten er noe lavere, og at yngre personer som oftest har en lavere inntekt enn snittet.

---

<sup>39</sup> Finanstilsynet - Finansielt utsyn 2012

<sup>40</sup> SSB.no – Gjennomsnittlig årslønn for alle ansatte (2012)

<sup>41</sup> SSB.no – Konsumprisindeksen, april 2012

Fra undersøkelsen til Synovate viser det seg at studentene forventer å ha en årsinntekt på kr 435 145 etter endt utdanning, hele 64% ser for seg å ha en lederstilling innen 10 år. Videre regner 64% av studentene med å arbeide innenfor offentlig sektor en eller annen gang i løpet av karrieren. Siden forventningene kan være feilaktige eller misledende har heldigvis SSB relativt gode data på inntektsstatistikk fordelt etter alder og utdanning.

I Norge er det vanlig å anta at 1 år mer utdanning gir 4 til 6 prosent ekstra avkastning på livsløpsinntekten utover grunnskoleutdanningen<sup>42</sup>, basert på vanlige lønns- og inntektsmål. Dette tallet vil selvsagt være mer nyansert etter type utdanning og hvilken karriere en gjør. Kirkebøen gjorde i 2010 en undersøkelse om akkurat dette og fant ut at gjennomsnittlig livsløpsinntekt økte med knappe 3 prosent per ekstra år med utdanning (Forskjeller i livsløpsinntekt mellom utdanningsgrupper<sup>43</sup>). Videre i mine modeller vil Kirkebøens funn for livsløpsinntekt bli brukt som grunnlag for min estimering.

Kirkebøen tar utgangspunkt i et paneldatasett for årene 1999-2008 og beregner inntektsprofiler for forskjellige utdanningsgrupper. Profilene baserer seg på et konstruert livsløp og er dermed estimerte tall som er avhengige av hvilke forutsetninger som gjøres. Blant annet er beregningene følsomme for å inkludere personer med svært lav inntekt, skatteeffekt, diskonteringsrente og kjønn. Dette gjør at resultatene ikke gir noen klare konklusjoner om det lønner seg å ta utdanning. Likevel gir det grunn til å tro, også på bakgrunn av tidligere studier, at det er en positiv inntektseffekt av å ta utdanning, selv om det ikke nødvendigvis gjelder for alle yrkesgruppene.

Det viser seg at de med særlig lange profesjonsrettede utdanninger har høye livsløpsinntekter. Disse har hele 40-90% høyere livsløpsinntekt enn tilsvarende referansegruppe bestående av de med fullført allmennfaglig videregående eller tilsvarende. I motsatt ende ser man at noen videregående fagutdanninger og enkelte høyere utdanninger som førskolelærer og sykepleier har blant de laveste livsløpsinntektene, med inntil 20% lavere enn allmennfaglig videregående. Mer om hvilke tall jeg bruker i mine beregninger kommer senere.

---

<sup>42</sup> SSB – Rapporter 43/2010 – side 4

<sup>43</sup> SSB – Rapporter 43/2010 – Livsløpsinntekt er definert som humankapital (se ovenfor)

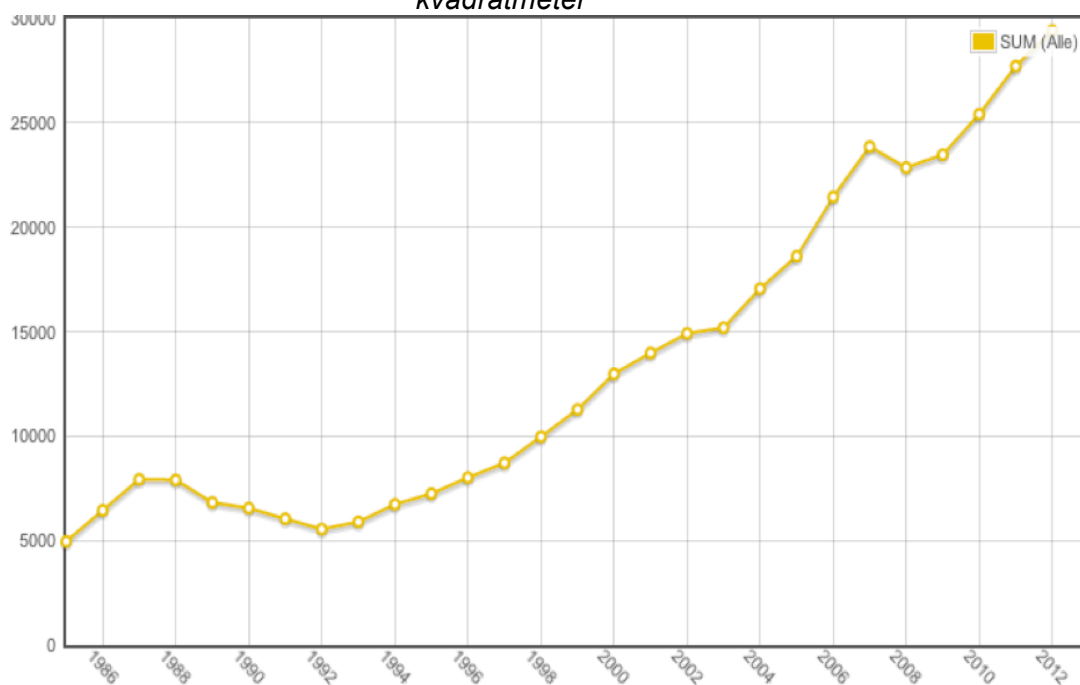


## 3.2 Dagens boligmarked

### 3.2.1 Boligpriser

Boligprisstatistikken de siste 26 årene indikerer at dagens høye boligpriser kan være en medvirkende faktor til at det er blitt vanskeligere for unge å kjøpe bolig:

Figur 3-1 Gjennomsnittlige Boligpriser i Norge fra 1986-2012 (per kvadratmeter)

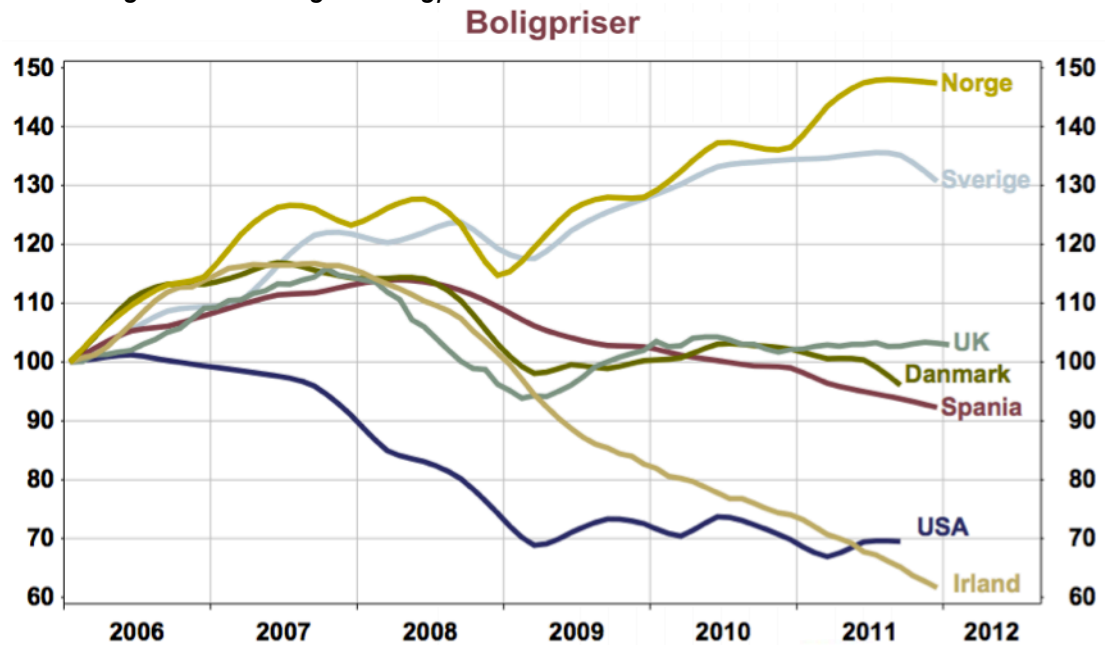


Kilde: (Norges eiendomsmeglerforbund 2012)

Vi ser altså at boligprisene er nesten 6 ganger høyere i dag enn for 25 år siden. Enkelte hevder at vi nå kanskje er inne i en boligboble<sup>44</sup> og det er mange ulike årsaker til at boligprisene faktisk er så høye. Sammenligner vi med andre land har det norske boligmarkedet beveget seg de siste 6 årene i en annen retning, bortsett fra Sverige.

<sup>44</sup> DN.no 11.03.2012 – Venter uendret rente

Figur 3-2 Endringer i boligprisene i ulike land fra 2006 - 2012



Kilde: (Holbergfondene 2012)

Som vi ser av figur 3.2 opplevde de fleste nasjoner et fall i boligprisene under forrige finanskrisen, men det norske markedet hentet seg raskt inn igjen for så å stige videre. Utviklingen videre er usikker og jeg vil derfor videre diskutere kort hva som bestemmer bolig- og eiendomspriser.

Boligprisene bestemmes av tilbudet av boliger og etterspørselen etter boliger, med andre ord der tilbudssiden og etterspørselen møtes i likevekt. Som vi vil se nedenfor er tilbudskurven, på kort sikt, tilnærmet perfekt uelastisk og vi må derfor skille mellom boligpriser på kort og lang sikt. I de neste avsnittene vil jeg diskutere<sup>45</sup> litt om hvilke faktorer som påvirker etterspørselen og tilbudet av bolig på kort<sup>46</sup> og lang sikt.

### Etterspørsel

Boliger er svært sjelden homogene varer. På grunn av husholdningenes ulike preferanser kan de blant annet deles opp etter type bolig for eksempel leiligheter eller hus, nyoppusset eller

<sup>45</sup> Diskusjonen baserer seg i en viss grad på Reite (2008)

<sup>46</sup> Kort sikt er definert som innen 2-3 år, se Kongsrud (2000): Forstår vi prisdannelsen i boligmarkedet?

---

oppussingsbehov og beliggenhet. Likevel kan vi grovt sett dele inn boligetterpørselen i to segmenter<sup>47</sup>:

- 1) Etterspørselen etter bolig for boformål
- 2) Etterspørsel etter boliger som rene investeringsobjekter

Det er rimelig å anta at etterspørselen etter bolig for boformål er klart større enn bolig som rene investeringsobjekter.

Jacobsen og Naug (2004) fant at rente, nybygging, arbeidsledighet og husholdningenes inntekt er de viktigste forklaringsfaktorene for boligprisene. Av disse er rentenivå, arbeidsledighet og husholdningenes inntekt avgjørende for etterspørselen. I tillegg vil det være rimelig å anta at skattefordeler ved å eie bolig<sup>48</sup>, kostnader ved oppussing og forventninger om fremtiden også påvirker etterspørselen.

Videre avdekket Jacobsen og Naug at etterspørselen etter bolig øker dersom inntektene øker og reduseres dersom bokostnadene ved å eie øker i forhold til leiepriser eller prisene på andre varer og tjenester. Bokostnader ved å eie kan sees på som en funksjon av prisen på boligen, rente på eventuelt boliglån og forventet prisvekst på boligen. I tillegg vil forventninger om fremtidige inntekter og bokostnader påvirke etterspørselen i dag. Dette er fordi en bolig er et varig forbruksgode samt at et boligkjøp sannsynligvis er den største finansielle beslutningen gjennom livsløpet for de fleste husholdninger.

Økt rente gir høyere lånerenter på boliglånet, samt at det blir mer gunstig å plassere pengene i banken. Ved en høyere boligpris vil husholdningen måtte ta opp større lån for å få kjøpt bolig og dermed også betale mer rente. Disse faktorene vil redusere etterspørselen og øke etterspørselen dersom det motsatte skjer. Bokostnadene ved å leie blir bestemt av leieprisene. Øker leieprisene vil det bli mer attraktivt å eie bolig og dermed øker etterspørselen etter boliger. På samme tid kan vi anta at høyere prisvekst på andre varer og tjenester vil gi lavere kjøpekraft i forhold til boligkjøp. Dette vil igjen føre til en reduksjon i boligetterpørselen.

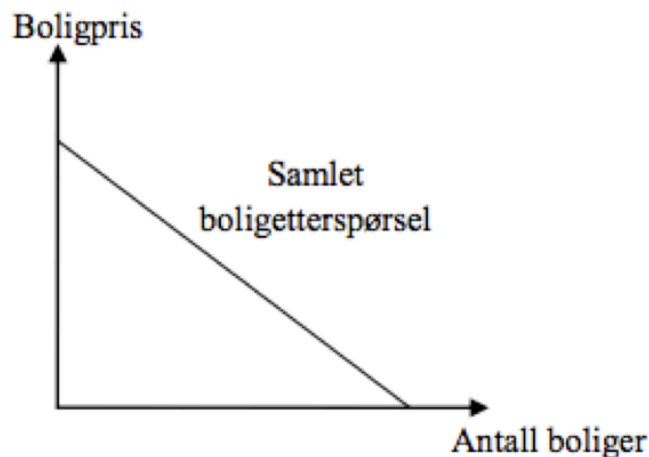
---

<sup>47</sup> Jacobsen og Naug (2004) – Penger og Kreditt 4/04

<sup>48</sup> Noe Jacobsen og Naug ikke har tatt hensyn til i sin analyse

Etterspørselen etter boliger er altså avhengig av flere forhold. Fremstiller vi det grafisk, (Figur 3.3) ser vi at etterspørselen stiger når boligprisene synker. I tillegg til de overnevnte faktorer kan det også tenkes at etterspørselen vil avhenge av flyttemønstret. Mulighetene for arbeidsplasser vil være av sentral betydning.

Figur 3-3 Etterspørsel etter boliger



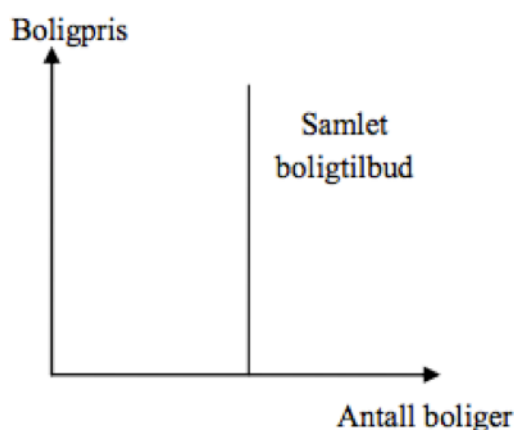
Kilde: (Reite 2008)

### Tilbud

Ifølge Hendry (1984) kan vi se på tilbudet av boliger som en funksjon av boligmassen i forrige periode pluss differansen mellom det som bygges og det som faller ut av markedet (fracflytting, brann, rivning, ombygging, osv.). Som Jacobsen og Naug (2004) påpeker er nybygging den faktoren som påvirker tilbudssiden mest. På lang sikt vil det være rimelig å anta at nybyggingen tilpasser seg etterspørselen etter bolig. Der det er populært å bo vil det også være populært å bygge bolig. Likevel finnes det noen begrensinger. Selv om Norge er et stort land med mange ubrukte tomter, må en kunne anta at tilbudet av tomter er noe begrenset i større byer.

Å bygge nye boliger er som oftest en tidkrevende prosess. En trenger tomt, arbeidskraft, materialer og maskiner. I tillegg vil det ta tid å få konsesjoner og løyver til å bygge. Summen av dette gjør at tilbudet av boliger ikke vil kunne etterkomme etterspørselen på kort sikt. Derfor antas tilbudet av boliger å være relativt konstant på kort sikt og vi kan si at tilbudskurven er tilnærmet perfekt uelastisk:

Figur 3-4 Tilbudet av boliger



Kilde: (Reite 2008)

### Tilpasning på kort sikt

Som i de fleste markeder tilpasser boligmarkedet seg der tilbudssiden og etterspørselssiden møtes i likevekt. Etterspørselskurven har en negativ helning mens tilbudskurven er gitt av boligmassen som allerede eksisterer. Når tilbudet er gitt må det til et skift i etterspørselskurven for at endringer skal oppstå. For at dette skal skje må betalingsviljen til husholdningene endres og de overnevnte faktorer (rente, arbeidsledighet, husholdningenes inntekter, osv.) må dermed endres. I tillegg må det påpekes at betalingsviljen og betalingsevnen til husholdningene kan være to ulike faktorer<sup>49</sup>. Samlet sett kan vi oppsummere prisdannelsen i boligmarkedet på kort sikt slik:

- Økt (reduisert) disponibel realinntekt, eller forventinger om økte (reduuerte) disponible realinntekter, vil generere høyere (lavere) betalingsvilje og dermed høyere (lavere) etterspørsel
- Lavere (høyere) realrenter gjør det rimeligere (dyrere) å låne penger til bolig og dermed gi økt (reduuert) betalingsevne
- Lavere (høyere) vedlikeholdskostnader vil gjøre det rimeligere (dyrere) å eie bolig og dermed øke (reduere) etterspørselen

<sup>49</sup> NOU (2002:2)

- Forventninger om lavere (høyere) fremtidige boligpriser vil gi lavere (høyere) boligpriser nå
- Positive (negative) endringer i boligbeskatningen vil gjøre det rimeligere (dyrere) å eie bolig nå

### **Tilpasning på lang sikt**

På lang sikt vil boligmassen øke dersom nybyggingen er større enn frafallet av boliger i markedet. I Norge utgjør nybyggingen per år anslagsvis en prosent av den samlede boligmassen<sup>50</sup>. Dette innebærer at det samlede tilbudet av boliger ikke kan endres i stor grad fra år til år. På svært lang sikt kan det tenkes at tilbudet er tilnærmet perfekt elastisk. En vil da kunne se at alle lønnsomme byggeprosjekter gjennomføres slik at boligprisen til slutt vil være lik kostnaden ved å bygge boligen. I et slikt tilfelle vil boligprisene og boligmassen være gitt av etterspørselen.

Oppsummert vil markedet tilpasse seg i likevekt der etterspørsel og tilbud møtes. I motsetning til likevekt på kort sikt vil likevekt på lang sikt også avhenge av netto nybygging. Dette er som nevnt ovenfor, avhengig av tilgangen på tomter, arbeidskraft, materialkostnader osv. samt offentlige restriksjoner. Etterspørselssiden vil på lang sikt ikke avvike i stor grad fra etterspørselen på kort sikt, men forventninger om fremtiden vil være av større betydning.

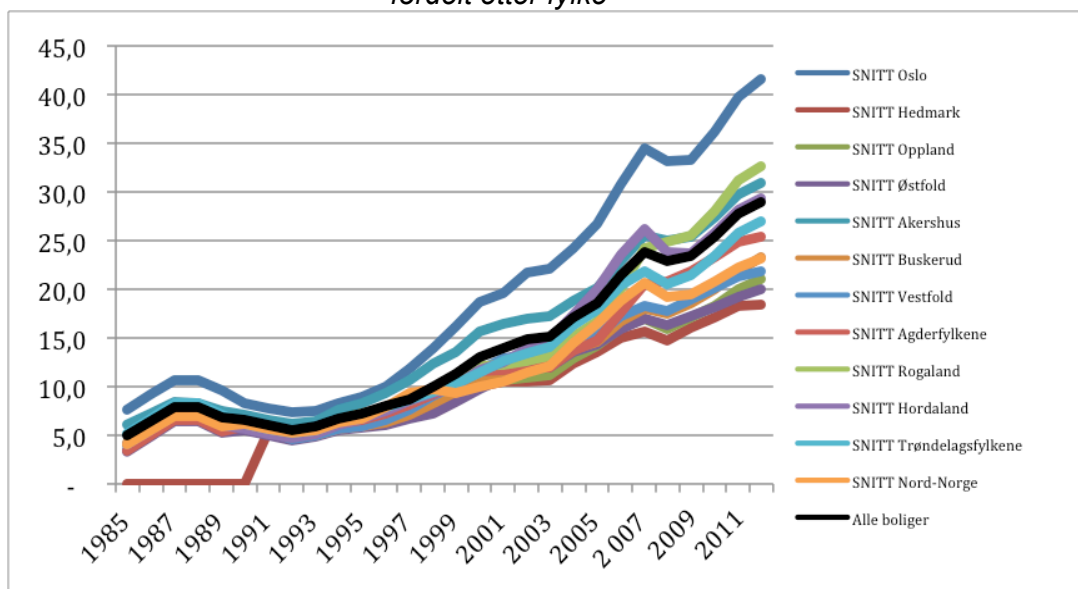
### **3.2.2 Geografiske forskjeller**

I tillegg til at prisene på bolig varierer over tid, er Norge et stort og langt land der boligprisene varierer betydelig etter hvor i landet man er. Som vi ser i figur 3.5 er det omtrent dobbelt så dyrt å kjøpe bolig i Oslo som i Hedmark.

---

<sup>50</sup> NOU 2002:2, side 19

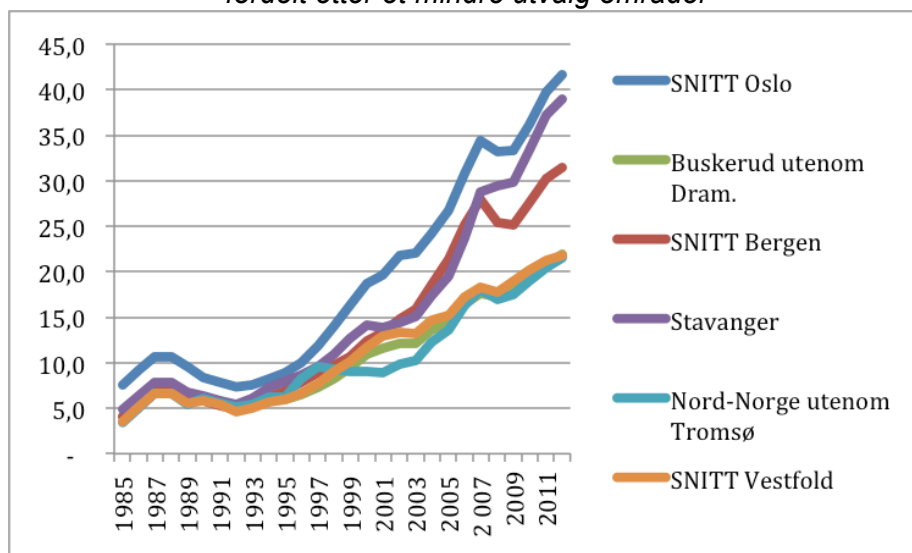
Figur 3-5 Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle boligenheter fordelt etter fylke



Kilde: (Norges eiendomsmeglerforbund 2012)

Dersom vi i tillegg legger inn tall for byene og enkelte ”utkant”-fylker vil vi se at forskjellene mellom å bo i byen i forhold til å bo på bygda er relativt stor. Datautvelgelsen i denne grafen er kun for illustrasjons skyld.

Figur 3-6 Utviklingen i gjennomsnittlig kvadratmeterpris for alle boligenheter fordelt etter et mindre utvalg områder



Kilde: (Norges eiendomsmeglerforbund 2012)

Vi ser at det er store forskjeller i boligpriser mellom byen og bygda. Aller helst skulle vi hatt tall for en bolig som er mer vanlig for førstegangskjøperne, gjerne en 45m<sup>2</sup> stor leilighet som er omtrent det hustjenestebehovet en førstegangskjøper ofte har. Likevel synes jeg dette

illustrerer forskjellene i norske boligpriser godt. Det er verdt å merke seg er at dersom en person som eier bolig i Oslo flytter til for eksempel Nord-Norge vil husleieforpliktelsen halvere seg.

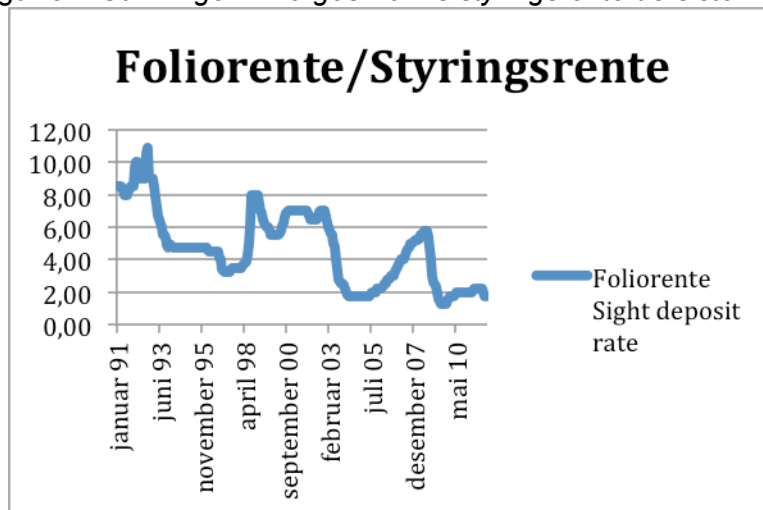
### 3.3 Lånevilkår

Som nevnt ovenfor er det vanligvis i den tidlige livsfasen en person har størst behov for å låne kapital. Hvor mye og til hvilken rente en får låne er veldig situasjonsavhengig, likevel vil det være enkelte faktorer som går igjen over tid. Jeg vil i dette delkapitlet først se på det generelle rentenivået for deretter å se på forskjeller fra bank til bank. Hvor stort boliglånet varierer fra boligkjøp til boligkjøp og hvor mye egenkapital man trenger er da gitt av selve oppgaven, nemlig 15% av boligens markedsverdi.

#### 3.3.1 Rentenivå

Dersom vi ser på Norges Bank sin styringsrente de siste 20 år er den nå på et historisk lavt nivå.

Figur 3-7 Utviklingen i Norges Banks styringsrente de siste 20 år

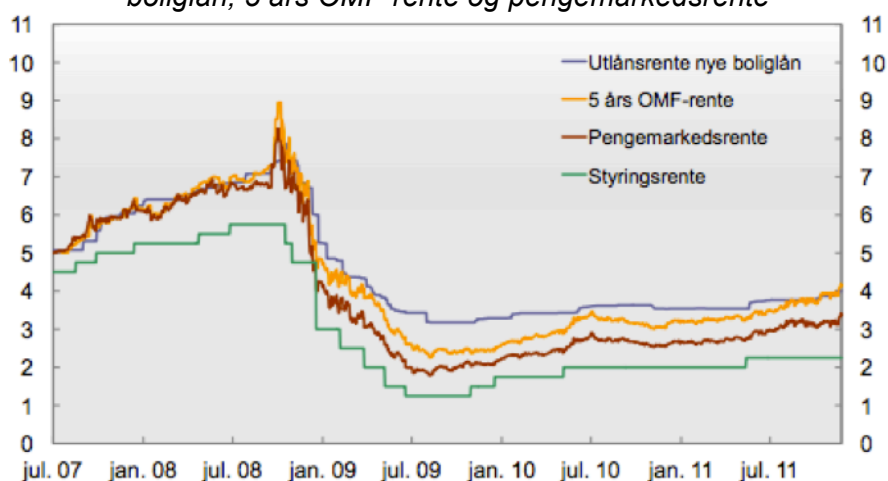


Kilde: (Norges Bank 2012)

Riktignok får ikke den vanlige boliglåntaker låne til denne renten, men det er en tett sammenkobling mellom styringsrenten og bankenes utlånsrente:



Figur 3-8 Utviklingen i styringsrenten sammenlignet med utlånsrente nye boliglån, 5 års OMF-rente og pengemarkedsrente



Kilde: (Norges Bank 2012)

Som vi ser av grafen er det en høy samvariasjon mellom utlånsrenten til nye boliglån og styringsrenten. Å forklare denne sammenhengen ville vært en utredning i seg selv, men kort fortalt trenger bankene kapital for å låne ut penger til kundene. Disse pengene låner de fra Norges Bank, andre banker, livselskaper, osv. I tillegg vil bankene ta en premie for fortjeneste, risiko og administrasjon. Dette fører til at i et normalnivå har utlånsrenten ca. ligget 200 basispunkter over styringsrenten.

### 3.3.2 Forskjeller fra bank til bank

Utlånsrentene i figur 3.8 hentet fra de 20 største bankene i Norge vektet etter markedsandeler. Det vil si at det er forskjeller i hvilken utlånsrente man får fra bank til bank. [www.dinepenger.no](http://www.dinepenger.no) henter inn ulike lånetilbud fra de forskjellige bankene i Norge. Dersom man for eksempel tar opp et annuitetslån, på kr 2 000 000 der lånet er innenfor 80% av markedsverdien på boligen, med 20 års løpetid, varierer den effektive renten per 23.03.12 fra 3,77% til 5,57%. Det vil si at månedlig betaling i renter og avdrag varierer fra kr 11 908 til kr 14 092; årlig blir det kr 26 208 i forskjell!

## 3.4 Andre lånemuligheter

### *Husbanken:*

Regjeringen har en visjon for boligpolitikken at alle skal kunne bo trygt og godt<sup>51</sup>. Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av denne politikken. Deres prioriterte oppgaver er å gi boliger til vanskeligstilte og få flere universelt utformede og miljøvennlige boliger. Mer spesifikt kan Husbanken ses på som en institusjon som gir lån til de som ellers ikke ville fått et vanlig boliglån i en vanlig bank.

En vanlig prosess dersom en bank ikke har mulighet til å gi personer lån til bolig vil være å videresende vedkommende til Husbanken og vise til deres alternativ. Etter innføringen av Finanstilsynets nye retningslinjer har jeg for eksempel hørt, fra kunderådgivere i forskjellige banker, at de har måtte sende flere enn tidligere videre til Husbanken. Men hvilke tilbud kan Husbanken gi? Husbanken er ikke underordnet Finanstilsynet sine retningslinjer, hvilket innebærer at de kan fullfinansiere boligen. I tillegg tilbyr de en av markedets beste utlånsrente på boliglån. Utgangspunkt for fastsettingen av flytende rente er gjennomsnittet av observerte markedsrenter over to måneder på statspapir (statskasseveksler) med gjenstående løpetid fra null til tre måneder<sup>52</sup>. Som man kan se i figur 3.8 er denne renten betydelig lavere enn en vanlig boliglånsrente.

### *Statens Pensjonskasse*

I tillegg til Husbanken er det i enkelte tilfeller ulike arbeidsgivere og/eller pensjonskasser som tilbyr boliglån. En av de største utlånere av disse er Statens Pensjonskasse. Eksempelvis vil de ulike medlemmene være lærere, sjukepleiere og generelt statlige ansatte. Er en medlem vil det være mulig å søke inntil 1,7 millioner kroner i boliglån per medlem i husstanden<sup>53</sup>. I snitt er Statens Pensjonskasses utlånsrente ett prosentpoeng under vanlig markedsrente. Det som kjennetegner Husbanken og Statens Pensjonskasse fra tidligere er at det har vært stor pågang og behandlingstiden har ofte vært lang. Det som kjennetegner den nå etter de nye utlånskravene er at pågangen har blitt enda større og dermed også behandlingstiden enda lengre.

---

<sup>51</sup> Stortingsproposisjon for budsjettåret 2012 – Programkategori 13.80, Bolig, bomiljø og bygg

<sup>52</sup> Husbanken.no (2012) – Slik fastsettes rentene

<sup>53</sup> Statens pensjonskasse (spk.no 2012) - Boliglån

## 4. Inntekts- og kostnadskomponenter

For å kunne lage fornuftige beregninger av førstegangskjøperens situasjon vil det måtte gjøres en del forutsetninger ut i fra det jeg har drøftet ovenfor. Enkelte momenter som for eksempel fremtidig lønns-, rente- og skattenivå, boligpriser og utleiepriser er vanskelig å predikere. Ved å drøfte disse momentene vil en likevel kunne si noe om hvilke forutsetninger som ligger til grunn og hvordan de kan forsvares i beregningene. Forutsetningene som ligger til grunn er tuftet på nåværende tilgjengelig informasjon og det en kan se på som ”normalnivå”. I tillegg påpeker jeg at dette er informasjon om gjennomsnittlige tall. Eventuelle endringer i variablene vil tilkomme senere.

### 4.1 Konsum/forbruk

Beregning av et forbruksnivå vil være særdeles varierende fra person til person. Enkelte har så høyt forbruk at det sjelden finnes penger tilgjengelig, mens andre er flinkere og har spart opp store summer. I tillegg vil forbruket variere i stor grad etter hvor høy inntekt en har. Således vil også forbruket sannsynligvis variere i stor grad etter hvilken yrkesgruppe en tilhører. Likevel vil ikke variasjonene være store tidlig i livsfasen da inntektsforskjellene på dette tidspunktet ofte er lave. Videre i mine beregninger vil jeg derfor her ta utgangspunkt i SIFOs beregninger om et rimelig forbruk for norske familier. På samme tid er disse beregnet med bakgrunn i en del forutsetninger<sup>54</sup>:

Referansebudsjettet skal i hovedsak dekke:

- Daglige, løpende utgifter og mer sjeldne utgifter
- Et rimelig forbruksnivå som skal gi mulighet for deltakelse i vanlige, sosiale aktiviteter
- Et vareutvalg knyttet til vanlige funksjoner i et hushold
- Innkjøp av alle varer ”over disk”

---

<sup>54</sup> SIFO.no (2012) - SIFOs Referansebudsjett, om budsjettet

Budsjettet bygger ikke på utstrakt bruk av tilbud og salgsvarer og referansebudsjettet omfatter ikke utgifter til:

- Bolig, strøm og andre boutgifter, (som for eksempel vedlikehold)
- Tobakk og alkohol
- Helsetjenester
- Kostbare, utstyrskrevenende fritidsinteresser
- Feriereiser
- Feiring av begivenheter, gaver
- ”Uteliv”

SIFOs forbruksbudsjett er hovedsakelig laget for å kunne si noe om enkeltindividets forbruk. I tillegg tar det for seg hvilke stordriftsfordeler man kan oppnå ved å være flere i husholdningen og bruksområdet for budsjettet er i hovedsak for å lage et familiebudsjett. Det å få barn medfører store forandringer, ikke minst økonomisk, men for formålet med denne oppgaven ser jeg ikke det som nødvendig å ta hensyn til familieførøknings.

Et annet moment er at dette er et nøkternt budsjett som ikke tar med større utskielser. Dette er med andre ord et hverdagsbudsjett der kun de mest nødvendige goder er inkludert. Ser vi for eksempel på en gjennomsnittlig 25-åring vil denne personen omtrent ha et årlig forbruk på kr 90 000,-<sup>55</sup>. Alle kostnader utover postene inkludert i budsjettet, for eksempel kostnader til feriereiser, kommer i tillegg.

## 4.2 Andre utgifter

Under forbrukstallene fra SIFO er det en del poster som ikke blir tatt med i et dagligdags forbruk, enten fordi de er for vanskelig å estimere eller fordi det er vanskelig å samle inn data. For å dekke et visst overlevelseshovet er ikke disse utgiftene nødvendige (bortsett fra bolig og boutgifter som jeg kommer tilbake til senere), men disse utgiftene er i de fleste

---

<sup>55</sup> Beregnet ut i fra SIFO sine tall

---

tilfeller reelle og folk flest vil ha utgifter til slikt som feriereiser, uteliv, helsetjenester osv. Jeg vil nå forsøke å estimere disse utgiftene på grunnlag av statistiske undersøkelser og personlig skjønn.

### **Strømutgifter**

Gjennomsnittlig strømforbruk per forbruker var i 2006 7 200 kWh<sup>56</sup>. Disse tallene gjelder for større boligenheter så jeg anslår et strømforbruk på en 45m<sup>2</sup> leilighet til å være rundt 6 000 kWh. For 2011 som helhet var strømprisen til husholdninger i gjennomsnitt 101,5 øre/kWh. 2011 var riktignok preget av mye nedbør, noe som medførte en lavere strømpris.. Likevel anslår jeg en moderat strømpris fremover på 100 øre/kWh. Totalt for en 45m<sup>2</sup> stor leilighet utgjør dette en strømkostnad på kr 6 000 per år.

### **Ferieutgifter**

En undersøkelse fra 2000<sup>57</sup> viste at nordmenn i snitt hadde 1,5 ferieturer per år. Gjennomsnittlig antall feriedøgn var 15,1. En undersøkelse av Transportøkonomisk institutt<sup>58</sup> viste at ferieturer i Norge (som også er der flest nordmenn reiser på ferie), kostet i 2008 ca. kr 430. Regner vi et omtrentlig snitt for 2012 blir feriekostnader per år på kr 6 750.

### **“Uteliv”**

Jeg velger å se postene ”tobakk og alkohol” og ”uteliv” under ett da disse i stor grad hører sammen. Undersøkelsen av Synovate kom frem til at mannlige ikke-studenter var ”ute på byen” 1,82 ganger i måneden og brukte på hver tur kr 739,-. De kvinnelige ikke-studentene var ”ute på byen” 2,09 ganger i måneden og brukte på hver tur kr 477,-. Regner vi dette om til et generelt årlig snitt kommer vi frem til at de brukte kr 14 051,- på uteliv. Ser vi på studentene er de litt ”roligere” og brukte bare årlig kr 11 179,- på uteliv. Siden disse tallene er basert på forbrukers subjektive svar må de behandles med varsomhet. På grunn av usikkerheten rundt reliabiliteten av tallene velger jeg derfor å moderere sluttsummen til å ligge rundt kr 10 000,- årlig på uteliv.

---

<sup>56</sup> SSB.no (2008) – Vi bruker mindre energi i hjemmet enn før

<sup>57</sup> SSB.no (2002) – Færre og kortere ferieturer

<sup>58</sup> Transportøkonomisk Institutt (2010) - Nasjonal ferie- og forbruksundersøkelse vinteren 2009

### Diverse

Når det gjelder helsetjenester vil man få frikort dersom en har betalt over kr 1 980,- i egenandeler i 2012. Det vil si dette er et maksbeløp per år. Uten noe annet å forholde meg til vil jeg anslå en gjennomsnittlig utgift på kr 1 000 per år til helsetjenester<sup>59</sup>. Av fritidsinteresser har nok de fleste en eller annen form for hobby og hvor mye dette koster vil variere betydelig. Jeg anslår at dette gjennomsnittlig koster ca. 2 000 kr per år. Feiring av begivenheter og gaver kan innebære konfirmasjoner, bryllup, bursdager, julegaver osv. Et nøkternt anslag vil være ca. kr 5 000,- årlig på slike ting per person.

Samtidig vil husholdningene ofte oppleve kostnader til for eksempel reparasjoner av bil, mobiltelefon, møbler, kjøleskap, osv. I tillegg ser jeg ikke at kostnader til bruk av internett er medregnet i SIFOs tall. Jeg velger derfor å anslå en diversekostnad til ca. kr 5 000 per år. Totalt får vi da ”andre utgifter” på kr 35 250,- per år.

## 4.3 Hustjenestebehov

Hvor stor bolig en trenger er avhengig av mange variabler. Rent fysisk vil det som regel være nok med et tak over hodet, en seng, et kjøkken og et bad. Likevel unner de fleste seg noe mer enn bare det rent nødvendige. Samtidig vil det hustjenestebehovet en har være avgjørende for hvilke hustjenesteforpliktelse en finner i balansen. De faktorene som bestemmer behovet er for eksempel hvor lenge en planlegger å bo i boligen, om boligen er barnevennlig, om en kan bli pensjonist i boligen, osv. Siden jeg velger å se vekk i fra husstandsforøkelser og alderdom begrenser det seg i hovedsak til hvor stort ”luksusbehov” en tillater seg ved størrelsen på boligen.

Siden boligbehov alltid vil være en avveining mellom pris og preferanser vil et rundt anslag for boligbehovet ligge på rundt 30-70m<sup>2</sup> for en førstegangsetablerer. Dette kan selvsagt diskuteres og vil variere i stor grad. Er man for eksempel to personer i husstanden vil det som regel være greit med litt større plass. Likevel, en 2-3-roms leilighet på denne størrelsen vil være naturlig, slik jeg ser det. I tillegg vil det også være sjelden en førstegangskjøper har råd til å kjøpe noe større.

---

<sup>59</sup> Utgifter til tannlege er ikke medregnet

---

## 4.4 Kostnaden ved å leie bolig

Dersom en ikke eier egen bolig må en som oftest ut i leiemarkedet. Dette markedet har de siste årene hatt svært høy etterspørsel. Noe av årsaken kan være at flere velger å ta høyere utdanning<sup>60</sup> og derfor øker behovet for utleieboliger på steder som tilbyr høyere utdanning. Enkelte steder har studenter måtte sove i gymsaler fordi det ikke har vært tilgjengelige utleieboliger. Dette har ført til et presset leiemarked der prisene har gått opp<sup>61</sup>. Statistisk sett har utleieboliger på 30-49 kvadratmeter en gjennomsnittlig årlig leie per kvadratmeter på kr 1 562 mens den tilsvarende leien for boliger i størrelsen 50-79 kvadratmeter ligger på kr 1 209. Større utleieboliger på 100-119 kvadratmeter har en gjennomsnittlig leie på kr 936 i året per kvadratmeter<sup>62</sup>.

Kombinerer vi disse tallene med et hustjenestebehov på ca. 45 m<sup>2</sup> får vi at det koster årlig på landsbasis kr 90 810 å dekke sitt hustjenestebehov. I Oslo derimot vil det for eksempel koste kr 118 260 årlig. Det er med andre ord store geografiske forskjeller. Ved litt justeringer for leiepris per kvadratmeter og ulike størrelser på 2- og 3-roms leiligheter får vi følgende oversikt over leiepriser i Norge for en leilighet på 45m<sup>2</sup>:

---

<sup>60</sup> SSB.no (2009) – Flere tar høyere utdanning

<sup>61</sup> Leieboerforeningen.no (2012) – Ny leieprisrekord i Oslo

<sup>62</sup> SSB.no (2012) – Størst vekst for toroms boliger, leiemarkedsundersøkelsen 1. Kvartal 2012 - tallene er for Norge som helhet

Tabell 4-1 Årlig leiepris per kvm og årlig leiepris for en leilighet på 45m<sup>2</sup> fordelt etter område

Område	Leie pr kvm	Årlig leie totalt
Landsgjennomsnitt	2 018	90 810
Oslo	2 628	118 260
Stavanger	2 929	131 805
Bergen	2 354	105 948
Trondheim	2 400	108 000
Tromsø	2 311	103 987
Mindre by/større tettsted <sup>63</sup>	1 244	55 980
Tettsted	1 090	49 050
Spredtbygd strøk/mindre tettsted	929	41 805

Kilde: (SSB)

Disse tallene må en likevel tolke varsomt. Det er store forskjeller i geografisk beliggenhet innad i områdene, fysiske kjennetegn ved boligen, relasjoner mellom leietaker og utleier samt leieforholdets lengde.

Som nevnt er det gjort enkelte justeringer i tallene, dette fordi SSB ikke har fullstendige tall for de ulike områdene. Tallene er derfor blitt supplert med statistikk fra Utleiemegleren<sup>64</sup>. Likevel mener jeg tallene gir et anstendig bilde slik at de kan sammenlignes med boligpriser i de ulike områdene. Ved videre beregninger vil jeg bruke denne soneinndelingen som geografisk skille når jeg beregner boligpriser for lignende leiligheter. Mindre by/ større tettsted er i SSB sine tall betegnet som ”Tettsteder med 20 000 innbyggere eller flere”, Tettsted er betegnet som ”Tettsteder med 2 000 – 19 999 innbyggere”, spredtbygd strøk/mindre tettsted er betegnet som ”Tettsteder med 200 – 1 999 innbyggere samt spredtbygd strøk”.

## 4.5 Dagens boligpriser og fremover

For å kunne lage en sammenlignbar statistikk over boligprisene i Norge som samsvarer med det geografiske skillet for leiepriser har jeg innhentet data fra samtlige kommuner i Norge på

<sup>63</sup> Dette tallet er nok noe lavt og det vil nok i mange tilfeller her være mer sammenlignbart å bruke tallet fra landsgjennomsnittet i sentrale strøk i de mindre byene

<sup>64</sup> Leiepriser i Tromsø har jeg innhentet selv i fra Finn.no i mai 2012, noe som medfører usikkerhet. Se ellers [www.ssb.no/lmu/](http://www.ssb.no/lmu/) samt [www.utleiemegleren.no](http://www.utleiemegleren.no)



Finn.no. Der finner jeg gjennomsnittlig prisantydning for alle boliger som lå for salg i begynnelsen av mai 2012. Dessverre gir dette kun et bilde av boligprisene på det aktuelle tidspunktet, men slik jeg ser det gir disse prisene et relativt greit bilde av boligprisene i Norge. For å kunne måle prisene helt nøyaktig kunne jeg brukt Norges Eiendomsmeglerforbund sine statistikker, men jeg ville da fått problemer med å sammenligne med leieprisene.

Det kan også stilles spørsmål til om prisantydningen på boligen gir den rette salgsverdien. Når en bolig skal selges vil en i de fleste tilfeller innhente en fagperson (takstmann) for å gi en fornuftig pris på boligen<sup>65</sup>. Prisantydningen vil deretter bli satt av megler og selger og kan dermed avvike fra takst og den endelige salgssummen. Som oftest vil prisantydningen ligge noe lavere enn takstverdien<sup>66</sup> i tilfeller med stor etterspørsel (det motsatte kan selvsagt også inntreffe). Likevel bør et stort nok datamateriale og beregning av gjennomsnittlige priser gi et relativt godt bilde av de faktiske boligprisene. Vi får dermed denne inndelingen:

*Tabell 4-2 Boligpriser per kvm og for 45kvm og 60 kvm*

<b>Område:</b>	<b>Pris per kvm</b>	<b>Pris a 45kvm</b>	<b>Pris a 60 kvm</b>
Landsgjennomsnitt	35 538	1 599 190	2 132 254
Oslo	48 263	2 171 835	2 895 780
Stavanger	55 224	2 485 080	3 313 440
Bergen	44 488	2 001 960	2 669 280
Tromsø	39 095	1 759 275	2 345 700
Trondheim	33 627	1 513 215	2 017 620
Mindre by/Større tettsted <sup>67</sup>	30 488	1 371 951	1 829 269
Tettsted	21 590	971 538	1 295 384
Mindre tettsted/Spredtbygd strøk <sup>68</sup>	11 526	518 667	691 556

Kilde: (Finn.no mai 2012)

Som vi ser er rangeringen ganske lik i forhold til leieprisene for de forskjellige områdene. Stavanger har høyest boligpriser i landet, sammen med nabokommunen Sola. Innad i Oslo er det bare området Frogner som kan måle seg med prisene i oljebyen Stavanger. Utenom de

<sup>65</sup> Eiendomsagenten.no (2004) – Hva er en god takst/verdivurdering av din bolig

<sup>66</sup> For å få flere på visning og skape større etterspørsel

<sup>67</sup> Sentralt i de mindre byene vil det nok være mer fornuftig å bruke tall for landsgjennomsnittet

<sup>68</sup> I enkelte små kommuner var det ikke boliger som lå ute for salg i måleperioden.

større byene er inndelingen som følger: Mindre By/Større tettsted er kommuner med innbyggertall fra 20 000 til 83 000 (uten Tromsø), Tettsted er kommuner med innbyggertall mellom 5 000 og 20 000 og Mindre tettsted/Spredtbygd strøk er kommuner med innbyggertall fra 0 til 5 000.

Å kunne si noe om boligprisene fremover er vanskelig. De vil sannsynligvis også utvikle seg forskjellig fra område til område. Som nevnt ovenfor er det på kort sikt mye avhengig av etterspørselen. Noe av grunnen til at Stavanger har høyest boligpriser kan være de gode mulighetene for arbeidsplasser innenfor oljesektoren som gjør at betalingsviljen og betalingsevnen er høy. I mine beregninger vil jeg, blant annet, se på konsekvensene av endringer i boligprisene.

## 4.6 Inntekter i dag og i fremtiden

For å kunne si noe om hvilke kontantstrømmer husholdningene genererer trenger man en inntektsprofil for hvert år. Disse inntektsprofilene har jeg hentet fra Kirkebøen (2008) og viser inntekter for alderen 30, 40, 50 og 60 år. Som nevnt tidligere er dette estimerte inntektsprofiler som må tolkes med varsomhet. Samtidig gir de god informasjon om inntektene til ulike utdannings-/yrkesgrupper. For å komme fram til inntekter for hvert år i dagens priser har jeg brukt Kirkebøen sine tall for livsløpsinntekt. Fra disse tallene har jeg hentet ut en andregradsligning slik at vi får inntekter for hvert år. I tillegg er tallene prisjustert frem til april 2012<sup>69</sup>. Vi får dermed følgende lønnsutvikling<sup>70</sup>:

---

<sup>69</sup> Dersom jeg skulle justert hver enkelt utdannings-/yrkesgruppe med sin respektive lønnsutvikling ville dette blitt tilnærmet umulig samt at det ville ført til mer "usannsynlige" inntektsprofiler. Mer om hvorfor dette i kapittel 3.1.3.

<sup>70</sup> En forklaring på fall i inntektene på slutten av arbeidskarrieren for enkelte grupper kan forklares ved at de da ofte arbeider mindre overtid, eventuelt går ned i stillingsprosent eller rett og slett er mindre effektive og dermed får mindre lønn.

Tabell 4-3 Inntektsprofil etter utdanning fordelt over alder

Alder	30	40	50	60
<b>Inntektsprofil etter utdanning</b>				
1 Ingen utdanning utover grunnskole .....	396 437	393 013	364 448	310 741
2 Påbegynt videregående el. tilsv. skole .....	432 865	433 507	404 193	344 923
3 Fullført 12-årig videregående, allmenn el. tilsv. ....	420 401	453 781	439 552	377 714
4 Vdg., humaniora og estetikk .....	367 390	372 097	336 150	259 548
5 Vdg., kjemiske fag .....	572 108	565 688	530 918	467 796
6 Vdg., informasjon og datatekn. ....	417 834	443 296	429 709	377 072
7 Vdg., elektro .....	518 026	549 266	535 572	476 944
8 Vdg., mekaniske fag .....	479 725	505 830	491 280	436 075
9 Vdg., byggfag .....	443 671	480 260	484 754	457 151
10 Vdg., produksjonsfag .....	413 929	423 986	403 016	351 021
11 Vdg., helse og sosial .....	326 682	338 022	323 151	282 069
12 Vdg., primærnæringsfag .....	389 162	427 677	432 491	403 605
13 Vdg., samferdsel og sikkerhet .....	490 263	553 385	549 641	479 030
14 Vdg., servicefag .....	354 445	369 209	347 598	289 611
15 Øvrige vdg. fagutdanninger .....	421 257	421 257	390 766	329 784
16 Påbygning til vdg., økonomi og administrasjon . . .	435 005	475 232	469 455	417 673
17 Teknisk fagskole, håndverk og tekniske fag . . . . .	513 426	594 093	608 429	556 434
18 Annen påbygning til vdg. ....	465 015	503 958	505 990	471 113
19 Førskolelærer .....	329 089	387 503	413 822	408 045
20 Allmenn-, faglærer el. adjunkt .....	388 306	453 781	470 578	438 696
21 Journalist .....	557 611	599 550	568 738	465 175
22 Økonomi og administrasjon .....	525 997	609 874	617 256	548 143
23 Siviløkonom .....	691 558	909 167	934 202	766 662
24 Ingeniør .....	586 230	669 893	678 131	610 944
25 Maritim utdanning .....	521 236	598 480	594 414	509 039
26 Helsevern .....	386 540	429 121	441 745	424 413
27 Sykepleier .....	370 065	418 636	425 483	390 606
28 Sosialfag .....	368 620	419 760	435 059	414 517
29 Terapeutiske fag .....	403 016	457 793	471 915	445 383
30 Cand. mag., uspesifisert eller tverrfakultær . . . . .	411 629	482 239	500 962	467 796
31 Cand. mag., hf-fag .....	425 269	488 391	485 182	415 641
32 Cand. mag., sv-fag .....	435 326	509 574	520 701	468 706
33 Cand. mag., mn-fag .....	554 027	618 861	605 059	512 623
34 Øvrige høyere utdanninger på 1-4 år .....	474 215	526 639	520 754	456 563
35 Humaniora og estetikk .....	418 957	511 607	532 576	481 865
36 Cand. theol. el tilsvarende .....	425 697	507 435	534 609	507 221
37 Sv- og juridiske fag .....	440 568	578 366	643 414	635 711
38 Cand. jur. ....	570 396	776 237	800 737	643 895
39 Høyere utd., økonomi og administrasjon .....	633 411	850 378	903 122	791 643
40 Sivilingeniør .....	630 522	829 088	898 736	839 466
41 Arkitekt og hagearkitekt .....	474 964	607 841	653 524	612 013
42 Mat.nat. hovedfag el. tilsv .....	539 423	654 112	674 654	601 047
43 Cand. med. ....	795 013	1 063 120	1 140 792	1 028 028
44 Cand. odont., cand. pharm. og cand. med. vet. . . . .	603 615	756 819	840 482	854 604
45 Sivilagronom, hagebruks- og forstkandidat . . . . .	458 435	522 627	542 954	519 417
46 Militær utdanning .....	665 613	793 355	761 152	569 005
47 Øvrige høyere utdanninger på 5-6 år .....	454 744	546 538	577 885	548 785
48 Forsker, matematikk og naturfag .....	508 184	698 619	808 814	838 770
49 Forsker, helsefag .....	672 193	857 065	995 933	1 088 797
50 Andre forskerutdanninger .....	505 830	623 300	699 047	733 068

Kilde: (Kirkebøen 2008)

Som Kirkebøen påpeker kan det forekomme enkelte feil blant de lavest lønnede yrkene. Det vil også være enkelte utdannings-/yrkesgrupper som tallene kan virke usannsynlige for. En må og ha i mente at det er store forskjeller innad i gruppene. Likevel mener jeg dette

illustrerer godt ulike inntektsnivåer, dersom en ser vekk fra yrkestittel. I tillegg er det en viktig forutsetning at en fullfører utdanningen til normert tid. I mine beregninger vil derfor dette være den første reelle arbeidsinntekt, selv om jeg forskyver yrkesstart med ett år (se kapittel 4.8 Studielån - yrkesstart).

## 4.7 Skattenivå

Siden 2006 har vi hatt en relativt stabil skattepolitikk i Norge. Som vi så i eie vs. leie-eksempelet ovenfor er det å eie bolig særdeles gunstig skattemessig i forhold til å leie bolig. Det at vi har en så høy eierandel av bolig i Norge i forhold til de fleste andre land er dermed forståelig. Ideelt sett bør likevel skattesystemet fungere slik at det ikke favoriserer den ene investeringen fremfor den andre<sup>71</sup>.

I mine beregninger vil jeg bruke dagens skattesystem og forutsette at dette holder seg stabilt fremover i tid. Reelt sett kan det komme forandringer grunnet politiske endringer, men å kunne si noe om det i dag er vanskelig. Jeg vil heller ikke gå dypt inn i alle fradragsretter eller kapitalinntekter. Alt annet likt vil det ikke ha noen påvirkning på utredningens formål. Skattesystemet for 2011 er som følger:

Man betaler en trygdeavgift av personinntekt på 7,8%. Deretter betaler en 28% på alminnelig inntekt, som er personinntekt fratrukket minstefradrag og personfradrag tillagt eventuell kapitalinntekt. Eventuelle rentefradrag etter en har kjøpt bolig vil bli trukket fra alminnelig inntekt som normalt. Dersom en kommer over visse personinntektsgrenser vil en betale toppskatt som er 9% av personinntekt mellom kr 471 200 og kr 765 800 og personinntekt over kr 765 800 beskattes med 12%. Alle fradragsgrenser og toppskattegrenser blir justert i forhold til generell prisstigning.

---

<sup>71</sup> NOU 1989:4 "Om nøytralitet i bedrifts og kapitalbeskatningen" av Agnar Sandmo

## 4.8 Studielån – yrkesstart

For å kunne tilegne seg et visst yrke må man som oftest studere. I de fleste tilfeller vil det da være nødvendig å ta opp et studielån fra lånekassen. En får da tildelt en viss sum, der 40% blir omgjort til stipend dersom en består studiet. I studieåret 2010-2011 var det 384 000 studenter, elever eller lærlinger som søkte om støtte. I dette studieåret var det årlige beløpet kr 90 800. Lånet en tar opp er rente og avdragsfritt så lenge en studerer og har en gunstig effektiv rente når en er ferdig å studere.

Å avgjøre hvor stort studielånet er vil være veldig individuelt og avhenger av hva en har studert. Likevel kan en gjøre seg noen antagelser. Dersom en summerer de beløpene som er blitt gitt i støtte de siste årene<sup>72</sup>, kan en sette opp hvor stort lånebeløp hver enkelt har etter hvor lenge en har studert:

*Tabell 4-4 Størrelse på studielån etter antall år studert*

<b>Studert i antall år</b>	<b>Beløp i kr</b>
1	54 480
2	107 880
3	160 440
4	211 440
5	261 180
6	310 020
7	358 020
8	406 020
9	454 020
10	504 020

Kilde: (Statens lånekasse)

Disse beløpene vil riktignok ikke stemme overens i alle tilfeller. Dersom vedkommende som søker om støtte har for høy årlig inntekt eller for høy formue (henholdsvis grenser for 2011: kr 140 823,- og kr 278 578,-) vil en få avkortet en del av stipendet. Avkortningsreglene vil

<sup>72</sup> Lanekassen.no (2012) – Støttebeløp – historisk oversikt

jeg ikke gå nærmere inn på her. Det som imidlertid viser seg er at gjennomsnittlig studielån etter en bachelorgrad var i 2011 kr 202 359,- og etter en mastergrad kr 300 331,-<sup>73</sup>.

Siden en bachelorgrad normalt sett tar 3 år og en mastergrad tar 5 år kan det tyde på at studentene studerer utover normal tid. På grunn av denne forskjellen velger jeg å bruke de gjennomsnittlige tallene fra lånekassen for å beregne størrelsen på studielånet ved endt utdanning der det er mulig.

Siden noe av meningen med mine beregninger er å finne ut når en person kan komme inn på eiersiden av boligmarkedet vil utdanningsslutt og yrkesstart være av stor betydning. Som med alt annet vil det her være store individuelle forskjeller, enkelte er ferdige å studere når de er 20 år mens andre holder på til de er over 30 år. For å gjøre det litt enklere vil jeg anta at en er ferdig med videregående utdanning når en er 20 år, en bachelorgrad når en er 23 år og ferdig med en master grad når en er 25 år.

Videre antar jeg en nedbetalingsplan av studielånet med årlige beløp og for enkelhetens skyld en fast rentesats. Nedbetalingsperiode blir som regel bestemt av lånekassen selv og jeg bruker dermed deres forslag til nedbetaling.

---

<sup>73</sup> Lanekassen.no (2012) – Årsrapport 2011

## 5. Hvilke svar får vi

Ut i fra forutsetningene som er diskutert ovenfor kan vi nå formulere problemstillingen matematisk. I det året husholdningen har nok egenkapital til å kjøpe bolig vil egenkapitalkravet, som er 15 % av boligprisen  $Y_o$  i det gitte området  $o$ , være lik oppsparte midler tillagt summen av fremtidig disponibel inntekt i antallet år  $n$  det tar å spare opp nok egenkapital (antall år som yrkesaktiv).

$$Y_o \times 0,15 \times (1 + y)^n = OM \times (1 + r(1 - 0,28))^n + \sum_{n=0}^n \text{Disponibel Inntekt i år } n$$

$y$  tilsvarer her boligprisstigning per år,  $OM$  = oppsparte midler før yrkesstart,  $r(1-0,28)$  = renteinntekt på oppsparte midler minus skatt. Disponibel inntekt kan vi videre skrive som

$$= I_u \times (1 + i)^n \times (1 - s) - (K + F + L_o)(1 + p)^n - SL$$

$I$  = Brutto personinntekt etter hvilken utdannings-/yrkesgruppe man tilhører og alder,  $u$

$i$  = lønnsvekst

$s$  = skatt på personinntekt (kan utledes videre)

$K$  = Standard konsum (jf. SIFO sine tall ovenfor)

$p$  = Generell prisstigning

$F$  = Annet konsum

$L_s$  = Leiepris for bolig i område  $o$

$SL$  = Årlig betaling av renter og avdrag på studielån etter hvor mange år husholdningen har studert

Bruttoinntekten  $I$  etter utdannings-/yrkesgruppe  $u$ , kan skrives på formen  $an^2 + bn + c$  som gir inntektsprofilen presentert i kapittel 4.6.

Videre må vi også anta at vedkommende får avkastning på de midler som til enhver tid er oppspart; vi bør altså legge til en renteinntekt. Denne renteinntekten,  $r$ , er en kapitalinntekt

og må dermed beskattes med 28%.  $m$  står for antall ledd i rekken. Vi får da et endelig uttrykk for når husholdningen har nok egenkapital til å kjøpe bolig:

$$\begin{aligned}
 Y_0 \times 0,15 \times (1 + y)^n \\
 &= OM \times (1 + r(1 - 0,28))^n \\
 &+ \sum_{n=0}^n ((an^2 + bn + c)_u \times (1 + i)^n \times (1 - s) - (K + F + L_0)(1 + p)^n \\
 &- SL) \times (1 + (r(1 - 0,28)))^{m-n}
 \end{aligned}$$

## 5.1 Når kan ulike utdannings-/yrkesgrupper få kjøpt bolig?

For å avgrense et stort datamateriale på 50 utdannings-/yrkesgrupper vil jeg her kun ta for meg 20 utdannings-/yrkesgrupper. Dette gjøres siden det ville tatt unødvendig stor plass å presentert samtlige 50. Utvelgelsen er til dels tilfeldig, men også med bakgrunn i hvilke inntektsprofiler som virker mest fornuftig og for å gi et relativt spredt skille i hvor høy inntekt husholdningen har. I tillegg opererer jeg med 9 geografiske skiller, til sammen vil dette da utgjøre 180 forskjellige utfall. Siden jeg også vil se på ulike faktorer som prisstigning, boligprisstigning, lønnsvekst, osv., vil det være krevende å presentere alt. Jeg vil derfor bare presentere de mest interessante funnene nedenfor.

Til å begynne med vil jeg legge disse forutsetningene til grunn:

*Tabell 5-1 Forutsetninger som er lagt til grunn i beregningene*

<b>Prisstigning</b>	2,00 %
<b>Lønnsstigning</b>	2,00 %
<b>Styringsrente</b>	2,00 %
<b>Studielånsrente</b>	3,00 %
<b>Utlånsrente</b>	4,00 %
<b>Innskuddsrente</b>	3,00 %
<b>Boligprisstigning</b>	2,50 %
<b>Oppsparte midler</b>	0
<b>Boligstørrelse i kvadratmeter</b>	45
<b>Normal konsum/forbruk</b>	90 000
<b>Annet forbruk</b>	35 250

Disse forutsetningene kan selvsagt diskuteres, men vil foreløpig være ett utgangspunkt. Studielånsrenten er beregnet ut i fra styringsrenten med et påslag på 100 basispunkter,

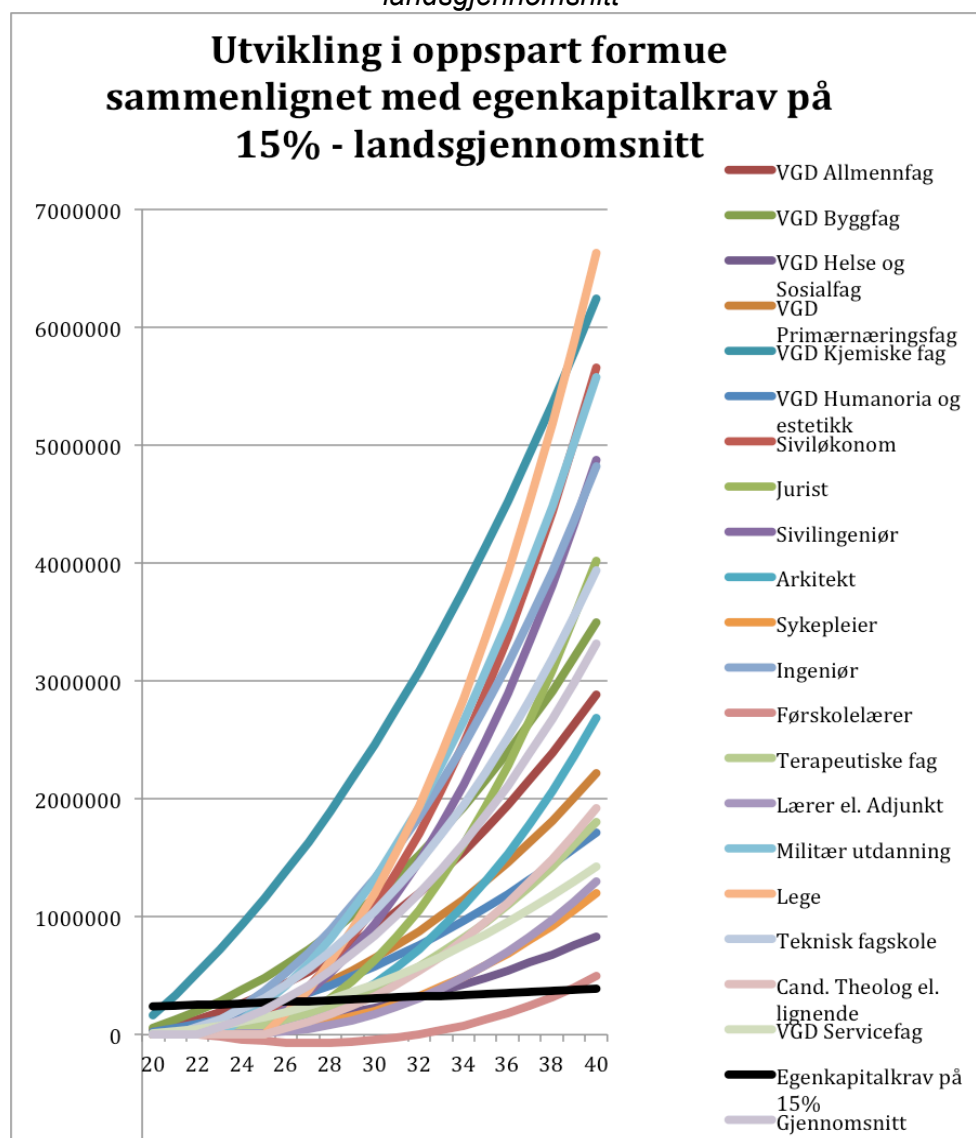


utlånsrenten med et påslag på 200 basispunkter, innskuddsrenten med et påslag på 100 basispunkter.

## 5.2 Landsgjennomsnittlige bolig og leiepriser

Nedenfor ser vi utviklingen i oppspart formue for de ulike yrkesgruppene sammenlignet med egenkapitalkravet på 15% (den svarte linjen) for en gjennomsnittlig bolig på 45m<sup>2</sup> i Norge.

Figur 5-1 Utviklingen i oppspart formue etter alder for de forskjellige utdannings-/yrkesgruppene sammenlignet med egenkapitalkrav på 15% - landsgjennomsnitt



En tabell (med samme datasett) kan enda tydeligere illustrere når de ulike utdannings-/yrkesgruppene har nok oppsparte midler til å kjøpe bolig:

Tabell 5-2 Viser alder for når ulike utdannings-/yrkesgrupper har nok egenkapital (15%) til å kjøpe bolig

<b>Landsgjennomsnitt</b>			
<b>Yrkes-/utdanningsgruppe:</b>	<b>Yrkesstart</b>	<b>Vil ha nok EK(15%) til å kjøpe bolig i sitt ... leveår<sup>74</sup></b>	<b>Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp</b>
VGD Allmennfag	20	26	6
VGD Byggfag	20	24	4
VGD Servicefag	20	29	9
VGD Helse og Sosialfag	20	34	14
VGD Primærnæringsfag	20	27	7
VGD Kjemiske fag	20	22	2
VGD Humanoria og estetikk	20	27	7
Siviløkonom	25	27	2
Jurist	25	29	4
Sivilingeniør	25	28	3
Arkitekt	25	30	5
Sykepleier	23	33	10
Ingeniør	23	26	3
Førskolelærer	23	40	17
Terapeutiske fag	23	30	7
Lærer el. Adjunkt	24	33	9
Militær utdanning	24	26	2
Lege	26	28	2
Teknisk fagskole	22	26	4
Cand. Theolog el. Lignende	26	31	5
<b>Gjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>26,8</b>	<b>3,7</b>

De som kommer tidligst ut i boligmarkedet er de med videregående utdanning innenfor kjemiske fag. Allerede i løpet av sitt 22. leveår vil de ha nok egenkapital til å kjøpe sin første bolig. De som kommer seinest ut er førskolelærere, VGD helse og sosialfag, sykepleiere og lærere som er i stand til å kjøpe bolig i sitt henholdsvis. 40., 34., 33. og 33. leveår. For en førskolelærer tar det altså 17 år etter yrkesstart før vedkommende er i stand til å kjøpe bolig.

Av alle 50 opprinnelige utdannings-/yrkesgruppene er gjennomsnittlig yrkesstart etter 23,1 år og det tar gjennomsnittlig 3,7 år før de har nok egenkapital til å kjøpe bolig. De som er i

<sup>74</sup> Tallene her (bortsett fra gjennomsnittlig inntektsprofil) er ikke nøyaktig beregnet og en bør derfor være varsom med å trekke konklusjoner. Enkelte avrundingsfeil kan også forekomme. Dette gjelder også i tabellene nedenfor

stand til å kjøpe bolig tidligst etter endt utdanning er VGD Kjemiske fag, siviløkonom, militær utdanning og lege. Alle disse kan kjøpe bolig to år etter yrkesstart. Selv om disse tallene ikke vil være gyldige for alle andre yrkesgrupper vil de kunne si noe om endringene dersom vi sammenligner med de tidligere retningslinjene for utlånspraksis, nemlig 10% egenkapital ved boligkjøp.

*Tabell 5-3 Viser alder for når ulike utdannings-/yrkesgrupper har nok egenkapital (10%) til å kjøpe bolig*

<b>Landsgjennomsnitt</b>			
<b>Yrkes-/utdanningsgruppe:</b>	<b>Yrkesstart</b>	<b>Vil ha nok EK(10%) til å kjøpe bolig i sitt ... leveår</b>	<b>Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp</b>
VGD Allmennfag	20	24	4
VGD Byggfag	20	23	3
VGD Servicefag	20	27	7
VGD Helse og Sosialfag	20	31	11
VGD Primærnæringsfag	20	26	6
VGD Kjemiske fag	20	21	1
VGD Humanoria og estetikk	20	26	6
Siviløkonom	25	27	2
Jurist	25	28	3
Sivilingeniør	25	27	2
Arkitekt	25	29	4
Sykepleier	23	31	8
Ingeniør	23	25	2
Førskolelærer	23	38	15
Terapeutiske fag	23	28	5
Lærer el. Adjunkt	24	32	8
Militær utdanning	24	26	2
Lege	26	27	1
Teknisk fagskole	22	25	3
Cand. Theolog el. Lignende	26	29	3
<b>Gjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>25,7</b>	<b>2,5</b>

Ved et egenkapitalkrav på 10% vil gjennomsnittlig antall år mellom yrkesstart og boligkjøp bli framskyndet til 2,5 år etter yrkesstart, altså 1,1 år tidligere enn ved et egenkapitalkrav på 15%. Samtidig må en huske på at tidligere var det ikke et absolutt krav om egenkapital, men retningslinjer. Ved ingen spesifikke krav om egenkapital vil muligheten for boligkjøp kun bestå av hvilken betjeningsevne husholdningen har. Det vil derfor være rimelig å anta at det

gjennomsnittlige antall år mellom yrkesstart og muligheten for boligkjøp var mindre enn 2,5 år. Disse funnene indikerer altså at boligkjøp i gjennomsnitt forskyves med mer enn et helt år, gitt forutsetningene som er tatt.

## 5.3 Individspesifikke størrelser

### 5.3.1 Ulike områder

#### Stavanger

På grunn av høye bolig- og leiepriser i Stavanger vil enkelte av utdannings-/yrkesgruppene aldri være i stand til å kjøpe sin egen bolig og en førskolelærer vil for eksempel ikke ha nok egenkapital (15%) før vedkommende er 60 år. Et punkt som ikke kommer med i beregningene er at lønningene sannsynligvis er noe høyere i Stavanger enn ellers i landet. Likevel sier dette noe om hvilke effekter et slikt egenkapitalkrav kan ha. Gjennomsnittlig antall år mellom yrkesstart og boligkjøp blir i Stavanger 8,4 ved egenkapitalkrav på 15% mot 6,6 ved egenkapitalkrav på 10%. Altså vil de nye retningslinjene føre til en forskyvning av boligkjøp på 1,8 år.

#### Oslo, Bergen, Tromsø og Trondheim

*Tabell 5-4 Viser differansen mellom 15% og 10% egenkapital for en gjennomsnittlig inntektsprofil i områdene Oslo, Bergen, Tromsø og Trondheim*

Kommune	Yrkesstart	Antall år mellom			Differanse	
		Nok EK - 15%	yrkesstart og boligkjøp	Nok EK - 10%		
Oslo	23,1	29,7	6,5	28,1	5,0	1,6
Bergen	23,1	28,4	5,3	27,0	3,9	1,4
Tromsø	23,1	27,8	4,7	26,5	3,4	1,3
Trondheim	23,1	27,5	4,4	26,3	3,2	1,2

Vi ser blant disse byene at den største differansen er i Oslo på 1,6 år. En må vente 6,5 år fra yrkesstart til boligkjøp mot 5,0 år fra tidligere. Vi ser også at i samtlige av disse byene er differansen over 1 år. Ser vi på enkeltgrupper vil omtrent samtlige ha mulighet til å kjøpe bolig før fylte 60 år med unntak for VGD Helse og Sosialfag i Oslo. Førskolelærerne vil her få en bedre inntektsutvikling senere i livet og vil ha mulighet til å kjøpe bolig i Oslo i sitt 51. år. Likevel vil jeg påstå at dette er noe sent i livet. I motsatt ende vil en utdannet lege ha

mulighet til å kjøpe bolig i løpet av sitt andre år som yrkesaktiv (med unntak av Oslo der vedkommende vil kunne kjøpe bolig i sitt tredje år som yrkesaktiv).

### Mindre byer og tettsteder

*Tabell 5-5 Viser differansen mellom 15% og 10% egenkapital for en gjennomsnittlig inntektsprofil i mindre områder*

Kommune- størrelse	Yrkes- start	Nok EK - 15%	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	Nok EK - 10%	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	Differanse
Mindre by/Større tetsted	23,1	25,2	2,1	24,2	1,1	0,9
Tettsted	23,1	24,3	1,2	23,7	0,6	0,6
Mindre tettsted/ spredtbygd strøk	23,1	23,3	0,2	23,1	0	0,2

Også i de mindre befolkede områdene ser vi at egenkapitalkravet forskyver muligheten for å kjøpe bolig. Likevel er ikke tallene for de med lavest inntekt like dårlige som for de større byene. Samtlige utdannings-/yrkesgrupper vil være i stand til å kjøpe bolig før de fyller 31 år. For de med litt høyere inntekter vil de stort sett ha mulighet til å kjøpe bolig innen de 2-3 første årene som yrkesaktiv. Dette sier kanskje noe om at det kan være mer økonomisk attraktivt å flytte litt mer desentralisert når en skal etablere seg. Likevel vil det da også muligens påløpe større transportkostnader.

### 5.3.2 Boligstørrelse

En annen vinkling kan være å se på hvor stor bolig husholdningen opprinnelig forventet å kunne kjøpe seg. Dersom husholdningen for eksempel har planer om å øke antallet i husholdningen rett etter yrkesstart vil det kanskje være behov for en større leilighet, for eksempel en 3-roms leilighet på 60m<sup>2</sup>.

Tabell 5-6 Viser differansen mellom 15% og 10% egenkapital for en gjennomsnittlig inntektsprofil mellom de ulike områdene dersom vedkommende vil ha en bolig på 60kvm

Kommune/ kommunestørrelse	Yrkesstart	Nok EK - 15%	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	Nok EK - 10%	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	Differanse
Landsgjennomsnitt	23,1	27,9	4,7	26,5	3,3	1,4
Stavanger	23,1	33,2	10,0	31,0	7,8	2,2
Oslo	23,1	31,1	7,9	29,2	6,0	1,9
Bergen	23,1	29,7	6,5	28,0	4,9	1,7
Tromsø	23,1	29,0	5,8	27,4	4,3	1,5
Trondheim	23,1	28,6	5,5	27,2	4,0	1,4
Mindre by/ Større tettsted	23,1	25,9	2,8	24,9	1,8	1,0
Tettsted	23,1	24,9	1,8	24,1	1,0	0,8
Mindre tettsted / spredtbygd strøk	23,1	23,7	0,6	23,2	0,1	0,5

Som man kunne forvente vil det nå ta lenger tid mellom yrkesstart og mulighet for boligkjøp. For en gjennomsnittlig inntektsprofil og en gjennomsnittlig bolig vil det ta 4,7 år fra yrkesstart før en har mulighet å kjøpe en 60m<sup>2</sup>-bolig. Som vi ser av tabell 5.6 er dette 1,4 flere år enn ved de gamle retningslinjene. At det tar lenger tid å spare til en større bolig er ganske selvfølgelig. Det som likevel er interessant er at det tar omtrent like lang tid å spare opp 10% egenkapital til en 60m<sup>2</sup>-bolig som det gjør å spare opp 15% egenkapital til en 45m<sup>2</sup>-bolig. Dette kan bety at de som tidligere ønsket en 3-roms leilighet nå må nøye seg med en 2-roms leilighet dersom de ikke vil vente lenger med boligkjøpet.

### 5.3.3 Andre utgifter – prioriteringer

Som nevnt tidligere handler muligheten til å spare penger mye om hvilke prioriteringer man gjør. I mine gjennomsnittlige beregninger har jeg anslått standard konsum til å være kr 90 000 og andre utgifter til å være kr 35 250. Disse størrelsene kan variere stort fra husholdning til husholdning. Enkelte husholdninger greier seg med bare de de mest nødvendige utgiftene på kr 90 000 mens andre husholdninger bruker penger til for eksempel dyre hobbyer. Videre vil jeg se på konsekvensene av et ulikt forbruksnivå. Først ser jeg på et redusert forbruk der man kutter ut ”andre utgifter” på kr 35 250.

Tabell 5-7 Viser når de ulike utdannings-/yrkesgruppene vil ha nok egenkapital (15%) til boligkjøp ved "gode prioriteringer"

<b>Landsgjennomsnitt</b>				
<b>Yrkes-/utdanningsgruppe:</b>	<b>Yrkesstart</b>	<b>Vil ha nok EK(15%) til å kjøpe bolig i sitt ... leveår</b>	<b>Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp</b>	<b>I forhold til "normalt" forbruk</b>
VGD Allmennfag	20	24	4	-2
VGD Byggfag	20	23	3	-1
VGD Servicefag	20	25	5	-4
VGD Helse og Sosialfag	20	26	6	-8
VGD Primærnæringsfag	20	24	4	-3
VGD Kjemiske fag	20	22	2	0
VGD Humanoria og estetikk	20	24	4	-3
Siviløkonom	25	27	2	0
Jurist	25	28	3	-1
Sivilingeniør	25	27	2	-1
Arkitekt	25	28	3	-2
Sykepleier	23	28	5	-5
Ingeniør	23	25	2	-1
Førskolelærer	23	32	9	-8
Terapeutiske fag	23	27	4	-3
Lærer el. Adjunkt	24	29	5	-4
Militær utdanning	24	26	2	0
Lege	26	28	2	0
Teknisk fagskole	22	25	3	-1
Cand. Theolog el. Lignende	26	29	3	-2
<b>Gjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>25,6</b>	<b>2,4</b>	<b>-1,3</b>

Ved å velge riktige prioriteringer i forhold til et eventuelt boligkjøp ser vi at spesielt de med lavest inntekt vil kunne korte ned avstanden fra yrkesstart til mulighet for boligkjøp betydelig. Utdannings-/yrkesgrupper som VGD helse og sosialfag og førskolelærer vil for eksempel forkorte avstanden med hele 8 år. For de med høyest inntekt ser vi at det ikke vil være noen større differanser. En husholdning med en gjennomsnittlig inntektsprofil vil kunne forkorte avstanden med 1,3 år. Dette eksempelet kan derfor illustrere viktigheten for unge av å sette av midler til sparing for boligformål. En slik innsparing som i eksemplet

ovenfor kan for eksempel settes på en BSU-konto og man vil da få skattefradrag på kr 4 000 samt en noe høyere innskuddsrente<sup>75</sup>.

Videre kan vi se på konsekvensene ved å øke andre utgifter tilsvarende det vi nettopp reduserte de med, dvs. til kr 70 500. Enkelte av utdannings-/yrkesgruppen vil da ikke være i stand til å kjøpe bolig på gjennomsnittlig boligprisnivå før de fyller 60. Ser vi på gjennomsnittlige tall, vil husholdningen være i stand til å kjøpe bolig med 15% egenkapital når de er 29,1 år og 27,7 år med 10% egenkapital. Altså ved et høyt forbruk vil boligkjøpet i gjennomsnitt forskyves med 1,4 år på grunn av det nye egenkapitalkravet. Det vi ser da er at en økning i forbruket forskyver muligheten for boligkjøp mer enn en tilsvarende reduksjon i forbruket framskynder muligheten for boligkjøp.

### **5.3.4 Oppsparte midler**

Undersøkelsen til Synovate (se kapittel 3.1.) viste at studentene hadde i gjennomsnitt spart opp kr 102 800. Dette tallet syntes jeg var noe høyt og det er derfor det ikke er medberegnet oppsparte midler i tallene ovenfor. At man som student står helt på bar bakke etter endt studieløp er likevel lite sannsynlig. De fleste vil ha spart noe opp igjennom årene, men nøyaktig hvor mye vil være individuelt. Jeg vil derfor se på hvilke effekter oppsparte midler på kr 50 000 og kr 102 800 vil kunne gi for en med gjennomsnittlig inntektsprofil.

---

<sup>75</sup> Dette er ikke tatt med i beregningene



Tabell 5-8 Viser når en gjennomsnittlig inntektsprofil vil ha nok egenkapital (15%) til boligkjøp dersom vedkommende har kr 50 000 i oppsparte midler

Kommune/kommune størrelse	Yrkesstart	Nok EK - 15%	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	I forhold til uten oppsparte midler
Stavanger	23,1	30,8	7,7	-0,7
Oslo	23,1	29,0	5,9	-0,7
Bergen	23,1	27,8	4,7	-0,6
Tromsø	23,1	27,2	4,1	-0,6
Trondheim	23,1	26,9	3,8	-0,6
Mindre by/ Større tettsted	23,1	24,8	1,7	-0,4
Tettsted	23,1	24,0	0,9	-0,3
Mindre tettsted / spredtbygd strøk	23,1	23,1	0,00	-0,2
<b>Landsgjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>26,3</b>	<b>3,2</b>	<b>-0,5</b>

Stavanger er det området en gjennomsnittlig inntektsprofil relativt sett får størst nytte av å ha oppsparte midler på 50 000. Det kan se ut som at effekten er avhengig av hvor lenge det er til eventuelt boligkjøp i utgangspunktet. Likevel ser vi at også Tromsø og Trondheim skiller seg noe ut. Dette kan skyldes de ulike bolig-/leieprisene for de forskjellige områdene. Slik jeg ser det vil det være avhengig av P/R-forholdet. Trondheim, Stavanger og Oslo har for eksempel et relativt lavere P/R-forhold enn de andre områdene. Landsgjennomsnittet er 0,5 år lavere enn den opprinnelige beregningen uten oppsparte midler. Sammenligner vi med det å kutte i forbruket ovenfor ser vi at selv om en husholdning ikke har oppsparte midler i forkant vil det være mulig å innhente en husholdning med oppsparte midler ved riktige prioriteringer i forhold til boligkjøp.

Tabell 5-9 Viser når en gjennomsnittlig inntektsprofil vil ha nok egenkapital (15%) til boligkjøp dersom vedkommende har kr 102 800 i oppsparte midler

Kommune/kommunestørrelse	Yrkesstart	Nok EK - 15%	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	I forhold til kr 50 000 i oppsparte midler
Stavanger	23,1	30,1	6,9	-0,8
Oslo	23,1	28,3	5,2	-0,7
Bergen	23,1	27,2	4,1	-0,6
Tromsø	23,1	26,6	3,5	-0,6
Trondheim	23,1	26,3	3,2	-0,6
Mindre by/ Større tettsted	23,1	24,5	1,3	-0,4
Tettsted	23,1	23,7	0,5	-0,3
Mindre tettsted / spredtbygd strøk	23,1	23,1	0,00	0,00
<b>Landsgjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>25,8</b>	<b>2,6</b>	<b>-0,5</b>

Vi ser her at de neste kr 52 800 har omtrent like stor effekt som de første kr 50 000 i oppsparte midlene. Differansen kommer av at jeg bruker tallet kr 102 800 som ble oppgitt i undersøkelsen av Synovate istedenfor kr 100 000. Når vi ser på de enkelte utdannings-/yrkesgruppene forbedrer situasjonen seg noe og de aller fleste vil være i stand til å kjøpe bolig før fylte 30 år på landsbasis. Men selv med kr 102 800 i oppsparte midler vil det fortsatt være mer gunstig å gjøre gode prioriteringer<sup>76</sup>. Dette kan tyde på at situasjonen for de lavtlønnede ikke er helsvart slik som enkelte hevder. Det kan nok virke noe urettferdig, men det er mulig å komme seg inn på boligmarkedet i akseptabel tid dersom en gjør gode prioriteringer i forhold til et eventuelt boligkjøp.

## 5.4 Makroøkonomiske størrelser

### 5.4.1 Renteendringer

Styrrsrenten til Norges Bank har vært 1,5% siden 15. Mars 2012. I mine beregninger har jeg til nå brukt en styringsrente på 2% med de påfølgende påslag som nevnt ovenfor, for ulike andre renter. Om dette er et rimelig anslag eller ikke kan diskuteres. Hvor rentebanen

<sup>76</sup> Tallene er selvfølgelig ikke direkte sammenlignbare siden de er av ulik størrelseorden over tid, men de viser at det er mulig å klare seg uten hjelp fra oppsparte midler fra for eksempel foreldre eller andre.

---

går i fremtiden er forbundet med stor usikkerhet. Ifølge Norges Bank er det 90% sannsynlig at styringsrenten vil ligge mellom 0,5% og 6,5% innen 2015<sup>77</sup>; spennet er med andre ord stort. Rentebanen per i dag tilsier at det er mest sannsynlig at den vil ligge noe mellom dette, altså på rundt 3,5%.

Siden rentene i dag er relativt lave vil betalingsevnen til husholdningen i forhold til å betjene et lån være høy. Ved et høyere rentenivå må en også ta høyde for en høyere boliglånsrente og det vil dermed være vanskeligere å betjene et lån. Svekket betalingsevne kan redusere etterspørselen etter bolig, hvilket igjen kan resultere i lavere boligpriser. Likevel vil jeg i de neste beregningene se på endringer i styringsrenten isolert sett uten å ta hensyn til eventuelle andre påvirkninger. Videre vil jeg først ta for meg en renteøkning til 3,5% for deretter 6,5%, jeg ser det som lite sannsynlig at styringsrenten blir lavere.

Siden jeg kun ser på en renteendring isolert sett vil det kun være to faktorer som spiller inn, nemlig innskuddsrenten og renten på studielånet. For en gjennomsnittlig inntektsprofil som i gjennomsnitt har studert i 3,1 år vil effekten være negativ; boligkjøp forskyves til personen er 27,0 år, hvilket er 0,1 år senere enn i de opprinnelige beregningene. Vedkommende betaler derfor mer i renter på studielånet enn hva vedkommende tjener inn igjen på sine oppsparte innskudd. For de utdannings-/yrkesgruppene som ikke har studielån vil effekten være utelukkende positiv, så lenge de ikke har gjeld, men med minimal effekt.

Ved en renteøkning til 6,5% vil den gjennomsnittlige inntektsprofilen få en positiv effekt. Tiden mellom yrkesstart og muligheten for boligkjøp er nå 2,8 år, altså ved 26,0 år. Vi ser derfor at ved en så høy renteøkning vil renteffekten på innskudd være større enn renteffekten på studielånet. Hvor denne grensen går er likevel noe usikkert, samt det er usikkert hvor grensen går på størrelsen for studielånet og størrelsen på eventuelle oppsparte midler. Dette må beregnes i hvert enkelt tilfelle i tillegg til at det er avhengig av hvilke påslag man bruker på de to ulike rentene.

---

<sup>77</sup> Norges-Bank.no (2012) - Styringsrenten

## 5.4.2 Prisstigning

Som vi så ovenfor i modellen jeg bruker, forutsetter jeg at prisstigningen (inflasjonen) påvirker leieprisene, forbruket/konsumet og fradragsgrensene for skatteberegningen<sup>78</sup> (og toppskattegrensene der det er aktuelt). Alle disse faktorene vil føre til en forskyvning i muligheten for boligkjøp dersom prisstigningen øker. Norges Bank har som inflasjonsmål at årsveksten i konsumprisene over tid skal være nær 2,5%<sup>79</sup>. De siste 3 årene har prisveksten stort sett vært under dette målet, men ikke under null. Derfor har jeg brukt et anslag på 2% i mine opprinnelige beregninger. Videre vil jeg se hvilke virkninger en økning i prisveksten på 200 basispunkter, altså til 4% vil ha for førstegangskjøperen.

*Tabell 5-10 Viser hvordan de ulike utdannings-/yrkesgrupper blir påvirket av en generell prisstigning på 4%*

Yrkes-/utdanningsgruppe:	Yrkesstart	Vil ha nok EK(15%) til å kjøpe bolig i sitt ... leveår	Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp	I forhold til normal prisvekst
VGD Allmennfag	20	26	6	0
VGD Byggfag	20	24	4	0
VGD Servicefag	20	Aldri	-	-
VGD Helse og Sosialfag	20	Aldri	-	-
VGD Primærnæringsfag	20	30	10	3
VGD Kjemiske fag	20	22	2	0
VGD Humanoria og estetikk	20	32	12	5
Siviløkonom	25	28	3	1
Jurist	25	29	4	0
Sivilingeniør	25	28	3	0
Arkitekt	25	30	5	0
Sykepleier	23	Aldri	-	-
Ingeniør	23	26	3	0
Førskolelærer	23	Aldri	-	-
Terapeutiske fag	23	32	9	2
Lærer el. Adjunkt	24	38	14	5
Militær utdanning	24	26	2	0
Lege	26	28	2	0
Cand. Theolog el. Lignende	26	31	5	0
Gjennomsnitt	23,1	27,0	3,9	0,2

<sup>78</sup> En slik økning i fradragsgrensene er noe utradisjonell på kort sikt

<sup>79</sup> Norges-Bank.no (2012) - Inflasjon

Vi ser at det ikke får store konsekvenser for de fleste utdanningene. Likevel ser vi at de utdanningene med lavest inntektsprofil blir sterkt påvirket. Dette er fordi leieutgiften blir påvirket av prisveksten og at leieutgifter utgjør en relativt stor andel av den disponible inntekten etter skatt for de utdanningene med lavest inntektsprofil. Det vi ser er at dersom leieutgiften blir justert med en slik prisindeks hvert år, alt annet likt, vil det i de fleste tilfeller være dyrere å leie enn å eie bolig ut i fra likviditetshensyn.

### 5.4.3 Boligprisvekst

I tabell 5.11 ser vi effektene av at boligprisene flater ut. Jeg har her lagt til grunn en boligprisvekst på 0%. Å anta dette for all fremtid er lite realistisk, men på kort sikt kan det tenkes.

*Tabell 5-11 Viser hvordan de ulike områdene blir påvirket av en boligprisvekst på 0%*

<b>Kommune/kommunestørrelse</b>	<b>Yrkesstart</b>	<b>Nok EK - 15%</b>	<b>Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp</b>	<b>I forhold til "normal" boligpris- vekst</b>
Stavanger	23,1	30,4	7,23	-1,2
Oslo	23,1	28,8	5,63	-0,9
Bergen	23,1	27,7	4,58	-0,7
Tromsø	23,1	27,2	4,1	-0,6
Trondheim	23,1	27,0	3,8	-0,6
Mindre by/ Større tettsted	23,1	25,0	1,9	-0,2
Tettsted	23,1	24,3	1,1	-0,0
Mindre tettsted / spredtbygd strøk	23,1	23,1	0,0	-0,2
<b>Landsgjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>26,3</b>	<b>3,2</b>	<b>-0,5</b>

Som ventet ser vi at effekten er størst i Stavanger som har høyest boligpriser. Dette gjenspeiler igjen det vi ser ved endringer i andre faktorer; nemlig at det nye egenkapitalkravet vil ha størst virkning i områder med høyere boligpriser. Antar vi derimot at boligprisene stiger omtrentlig like mye som de har gjort de siste årene og følger SSB sine

anslag for boligprisvekst<sup>80</sup> kan vi se hvordan de ulike utdannings-/yrkesgruppene tilpasser seg. Jeg antar da en økning i boligprisene på 6%.

*Tabell 5-12 Viser hvordan de ulike utdannings-/yrkesgruppene blir påvirket av en boligprisvekst på 6%*

<b>Landsgjennomsnitt</b>				
<b>Yrkes-/utdanningsgruppe:</b>	<b>Yrkes start</b>	<b>Vil ha nok EK(15%) til å kjøpe bolig i sitt ... leveår</b>	<b>Antall år mellom yrkesstart og boligkjøp</b>	<b>I forhold til "normal" boligprisvekst</b>
VGD Allmennfag	20	26	6	0
VGD Byggfag	20	25	5	1
VGD Servicefag	20	32	12	3
VGD Helse og Sosialfag	20	40	20	6
VGD Primærnæringsfag	20	28	8	1
VGD Kjemiske fag	20	22	2	0
VGD Humanoria og estetikk	20	29	9	2
Siviløkonom	25	28	3	1
Jurist	25	29	4	0
Sivilingeniør	25	28	3	0
Arkitekt	25	30	5	0
Sykepleier	23	35	12	2
Ingeniør	23	26	3	0
Førskolelærer	23	44	21	4
Terapeutiske fag	23	31	8	1
Lærer el. Adjunkt	24	35	11	2
Militær utdanning	24	26	2	0
Lege	26	28	2	0
Teknisk fagskole	22	26	4	0
Cand. Theolog el. Lignende	26	31	5	0
<b>Gjennomsnitt</b>	<b>23,1</b>	<b>27,7</b>	<b>4,6</b>	<b>0,9</b>

Ut i fra en slik boligprisvekst ser vi at det også her er de utdannings-/yrkesgruppene med lavest inntektsprofil som kommer dårligst ut. En gjennomsnittlig inntektsprofil må vente 0,9 år ekstra for eventuelt boligkjøp, mens de med høyere inntekt ikke vil bli påvirket i særlig grad. Dette viser igjen at de lavtlønnede blir enda mer utsatt for endringer i makroøkonomiske faktorer på grunn av det nye egenkapitalkravet.

<sup>80</sup> Aftenposten.no 16.02.2012 – Tror på fortsatt boligprisvekst

## 6. Vinnere og tapere

Som nevnt i innledningen mente Kjell Senneset i Prognosesenteret at enkelte grupper gjerne kunne gå glipp av kr 75 000 i årlig prisstigning på en liten leilighet på grunn av de nye retningslinjene. For en gjennomsnittlig leilighet på 45m<sup>2</sup> i Norge tilsvarer dette en boligprisvekst på 4,69 % årlig (av en boligpris på kr 1 599 190). Videre skal vi nå se på ulike scenarioer i boligmarkedet for å se hvem som blir ”vinnere og tapere” av de nye retningslinjene. Jeg vil ta for meg noen få av utdannings-/yrkesgruppene ovenfor og sammenligne med en landsgjennomsnittlig bolig på 45m<sup>2</sup>.

### Gjennomsnittlig livsløpsinntekt

Vedkommende person er ca. 23 år ved yrkesstart, har en førsteårsinntekt på kr 386 811 og disponible midler før hustjenestebehovet er dekket på kr 156 333 det første året. Med en slik inntekt vil vedkommende være i stand til å betjene et lån med både 0%, og 15% egenkapital på en gjennomsnittlig bolig til kr 1 599 190. Siden de nye retningslinjene også sier at en må ta høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng vil en ved dagens rentenivå på ca. 3,5% - 4% måtte regne med en renteøkning til 8,5%-9% ved vurdering av betjeningsevne.

Videre kan vi anta, med dagens nivå og priser, en gjennomsnittlig inntektsprofil som har nok oppspart egenkapital eller får støtte fra foreldre til boligkjøp, og en gjennomsnittlig inntektsprofil som ikke har egenkapital eller får støtte. Den ene personen får da kjøpt bolig i dag, mens den andre må vente i nesten 4 år før vedkommende får kjøpt bolig. Gevinstberegningen blir dermed<sup>81</sup>:

*Tabell 6-1 Gevinst ved å eie bolig i forhold til å leie 1. år*

Spart husleie	90 810
Boligprisstigning	31 984
Renter etter skatt	-39 148
Kostnader ved å eie	-9 000
<b>Gevinst ved å eie 1. år:</b>	<b>74 646</b>

<sup>81</sup> Avdragsbetalinger må kunne sees på som sparing og er derfor ikke en kostnad. Ved vurdering av betjeningsevne blir selvsagt dette tatt hensyn til. Forutsetningene for beregningen er som oppgitt i kapittel 5.1.

Vi ser her at ved å eie det første året tjener vedkommende som får kjøpt bolig kr 74 646 det første året. Det andre året tjener vedkommende kr 78 012. Totalt på de 3,7 årene den andre personen må vente har personen som kjøpte bolig i dag tjent kr 293 599 i løpende kroner på denne tiden. Kostnader til eventuelle offentlige kjøpsavgifter er ikke medberegnet, hvilket vil anslagsvis redusere inntjeningen det første året med kr 45 000<sup>82</sup>.

### **Siviløkonom og lærer eller adjunkt**

For en siviløkonom, som med de nye retningslinjene måtte vente i 2 år før boligkjøp, tilsvarer forskjellen mellom en som har egenkapital og en som ikke har, et tap på kr 152 658. Vedkommende har god betjeningsevne og tåler godt en renteøkning på 5 prosentpoeng. Likevel vil vedkommende tape penger på grunn av manglende egenkapital. Ser vi derimot på en lærer eller adjunkt vil tallene forandre seg noe.

Med dagens rentenivå vil læreren akkurat ha nok betjeningsevne ved et boligkjøp i dag. Disponible inntekter før dekket hustjenestebehov er på kr 101 163 det første året<sup>83</sup>. Likevel ville ikke vedkommende fått innvilget lån da dette er for lite når en tar hensyn til en renteøkning på 5 prosentpoeng. Dersom vi videre antar en lærer som får støtte til boligkjøpet (og litt hjelp de første årene) og en som ikke får det, vil læreren som får kjøpt bolig tjene nesten kr 800 000 i løpende kroner på de 9 årene læreren som ikke får kjøpt bolig må vente.

### **Høy boligprisvekst**

Vi kan nå anta en årlig boligprisvekst på 6%. Prisstigningen på boligen tilsvarer da rundt kr 100 000 per år de første årene. Det vil si at en som eier bolig isolert sett tjener over 100 000 årlig sett i forhold til å leie bare ved veksten i boligprisene. Vedkommende vil også få sparte husleieutgifter på kr 90 810. Fratrullet renter etter skatt og eiekostnader får vi for de ulike gruppene:

*Tabell 6-2 Total gevinst ved å eie bolig i forhold til å leie, i nominelle kroner*

<b>Total gevinst ved å eie bolig</b>	
Gjennomsnitt	557 423
Lærer	1 590 325
Siviløkonom	285 711

<sup>82</sup> Kostnader til større utbedringer av boligen er heller ikke medberegnet.

<sup>83</sup> Det kan være at inntekten for en lærer er noe lavt de første årene.



---

På disse årene de må vente vil en gjennomsnittlig livsløpsinntekt som eier istedenfor å leie tjene kr 557 423 mens en lærer vil tjene kr 1 590 325 i forhold til sine likesinnede som ikke får kjøpt bolig med det samme. I tillegg vil de økte boligprisene føre til at det ikke er sikkert betjeningsevnen er den samme som før, samt at økte boligpriser vil føre til et høyere egenkapitalkrav enn hva som er tatt med i denne beregningen for antall år de må vente. Gevinsten ved å eie vil derfor reelt sett være høyere enn hva som kommer fram i akkurat denne beregningen.

### **6.1.1 "Skrekksenarioet"**

Det største boligprisfallet vi har hatt i Norge i nyere tid er på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet. På fem år falt boligprisene med 36%, hvilket tilsvarer en årlig boligprisreduksjon på 8,54%. Legger vi inn disse tallene i regnearket får vi at de ni første årene vil det være mer gunstig å leie istedenfor å eie. Det første året taper man kr 93 909 for deretter å tape med ca. kr 13 000 mindre per år. Under dette scenarioet vil egenkapitalkravet ha positive konsekvenser: Husholdningene som må vente med boligkjøpet på grunn av manglende egenkapital vil tjene på å leie samt at når de har muligheten til boligkjøp vil de kunne kjøpe seg inn på et lavere nivå. For at eie vs. leie alternativet skal være likt det første året må boligprisene reduseres med 2,67%, noe som ikke er utenkelig på kort sikt.

Noe som gjorde boligprisnedgangen rundt 1990 ekstraordinær var at sentralbanken hadde høye renter samtidig som resten av økonomien gikk dårlig. I snitt lå datidens styringsrente over 10%<sup>84</sup>. Legger vi et slikt tall inn i beregningene ser vi at en husholdning som eier bolig vil tape kr 172 205 det første året. Deretter vil husholdningen tape ca. kr 15 000 mindre per år ved å eie bolig. Som vi ser vil det i et slikt tilfelle uten tvil være mest gunstig å leie fremfor å eie. Egenkapitalkravet hindrer i et slikt tilfelle at de lavtlønnede gjør et "dårlig" boligkjøp ved at de ikke har muligheten til å kjøpe. Likevel kan det tenkes at når forskyvningen av boligkjøpet har skjedd med samtlige grupper, at egenkapitalkravet da ikke lenger vil ha en slik effekt.

Heldigvis har mye skjedd siden den tiden og sentralbanken har gått over til inflasjonsstyring fremfor en valutastyrt styringsrente. Sannsynligvis vil en dermed ikke oppleve et stort boligprisfall kombinert med en høy styringsrente. I tillegg vil det være rimelig å anta at ved

---

<sup>84</sup> Norges-Bank.no (2012) – Noregs Banks Historie

en høy styringsrente vil økonomien være i høykonjunktur og dermed vil også lønningene være høyere. Ser vi på en høy styringsrente, 10% og utlånsrente på 12% isolert sett, ser vi at det kun er det første året en boligeier vil tape i forhold til å leie (tap på kr 3 651). Ved å beregne et påslag på denne utlånsrenten med 5 prosentpoeng slik retningslinjene tilsier vil de færreste ha nok betjeningsevne. Dog er det at dagens utlånsrente i Norge skal stige til 15% et relativt søkt scenario

### **6.1.2 Egenkapitalkravets positive sider**

Som vi ser vil de nye egenkapitalkravene kunne ha en positiv effekt ved et boligprisfall. Et boligprisfall som er større enn 2,67% er langt i fra usannsynlig og en husholdning som har lavere inntekt enn gjennomsnittet vil da tjene godt på å vente med boligkjøpet. Å kunne predikere boligmarkedet fremover for en vanlig husholdning vil være vanskelig og de trenger kanskje da restriksjoner.

På samme tid vil egenkapitalkravet også til en viss grad kunne begrense effektene av en økning i utlånsrenten eller andre økonomiske faktorer dersom en skulle oppleve inntektsbortfall som følge av arbeidsledighet eller ulykker. Dette er fordi en da tar opp mindre lån enn ved full lånefinansiering av boligen. I tillegg kan det tenkes at med egenkapital i boliginvesteringen vil husholdningen føle mer eierskap over boligen og dermed være mer oppmerksom på å få ting til å ”gå rundt”.

Med egenkapital på minst 15% vil en under et dramatisk boligprisfall kunne tåle en større nedgang, dersom en må selge på bunn, før en blir ”gjeldsslave”. Likevel vil gjerne ikke størrelsen på tapet være mye større på grunn av egenkapitalkravet på 15%, som illustreres med følgende eksempel: Dersom en boligeier opplever et boligprisfall de neste 5 årene etter kjøpet (som ved forrige boligkrakk i Norge) vil vedkommende tape ved salg anslagsvis kr 417 104 ved egenkapital på 15% mot kr 451 802 med ingen egenkapital. Forskjellen er riktignok at vedkommende enten sitter igjen med kr 177 225 i et lån uten sikkerhet mot kr 451 802 uten sikkerhet. Ved et senere boligkjøp vil dette kunne ha betydning for å få innvilget nytt lån.

Et annet moment som utredningen ikke spesifikt ser på er at med egenkapitalkrav vil bankene redusere sin risiko. Ved et egenkapitalkrav kan boligprisene falle med 15% uten at

dette medfører tap for bankene. I forhold til Finanstilsynet sine hovedmål om å bidra til å sikre finansiell stabilitet<sup>85</sup> er derfor egenkapitalkravet et bra tiltak. At bankene er stabile og robuste i en nedgangskonjunktur eller ved et boligprisfall styrker den overordnede likviditetssituasjonen. Ved å begrense større banktap kan man også hindre at situasjoner som under forrige finanskriser der bankene måtte ta store tap og likviditeten stoppet opp.

---

<sup>85</sup> Finanstilsynet.no (2012) – Strategi

## 7. Andre mulige tiltak?

Etter at finanstilsynet innførte sine nye retningslinjer tok Tom Staavi, redaktør i Dine Penger til ordet og mente det fantes andre tiltak og muligheter enn å innføre det han mener er et egenkapitalkrav som gjør en stor gruppe unge til evig økonomiske tapere<sup>86</sup>. Meningen med finanstilsynet sitt tiltak er å bedre risikosituasjonen hos enkeltpersoner med høy gjeld og dermed også redusere risikoen for bankene. Likevel mener Tom Staavi at dette tiltaket er lite effektivt for å stoppe prisøkningen i boligmarkedet. Han foreslår derfor ulike andre forslag:

- Øke tilbudet av boliger
- Legge om skattepolitikken
- Finanstilsynet må gi andre incitamenten enn egenkapitalkrav

I tillegg til å presentere Tom Staavi sine forslag ser jeg på et forslag som DNB har fremmet, nemlig å utvide BSU-ordningen<sup>87</sup>.

### 7.1 Tilbudet av boliger

Dette er nok det viktigste av alle tiltak. Ved å øke tilbudet av boliger vil sannsynligvis det høye etterspørselspresset avta og prisene vil normalisere seg. En ting er i alle fall sikkert, det er rikelig med plass i Norge, fra Kristiansand i sør til Kirkenes i nord. For eksempel i Oslo, der etterspørselen etter bolig kanskje er høyest, er markagrensa tett inn på der folk vil bo, nemlig sentrum. Å tillate boligbygging innenfor markagrensa vil dermed øke tilbudet. I tillegg vil det mange steder være aktuelt å bygge i høyden. Blant annet i Stavanger sentrum er det så å si innført forbud mot å bygge eneboliger. Dette, samt å gjøre søkeprosessen for å bygge bolig raskere og mindre smertefull, vil kunne øke boligtilbudet.

---

<sup>86</sup> Bloggen til Tom Staavi 28.09.2012 – Egenkapitalkravet er neppe løsningen

<sup>87</sup> DNB.no (2012) – BSU 2.0

---

## 7.2 Skatt

Mangelfull fordels-, gevinst- og formuesbeskatning av bolig fører til overinvesteringer og kan bidra til å presse boligprisene opp sammenliknet med en situasjon der bolig beskattes på linje med andre formuesobjekter<sup>88</sup>. Som nevnt tidligere bryter boligbeskatningen prinsippet om symmetri, dvs. at inntekter og utgifter skal skattlegges med samme effektive sats. I NOU 2011:1 påpekes det at boligbeskatningen bryter prinsippet om symmetri på flere måter:

- Fordelen ved bruk av egen bolig og fritidshus er ikke lenger beskattet
- Gevinst ved salg av egen bolig er unntatt beskatning på visse vilkår
- Utleieinntekter ved utleie av deler av egen bolig er unntatt beskatning
- Renter på boliglån kan trekkes fra inntekten uten begrensinger
- Bolig og næringseiendom får lave verdier i forhold til formuesskatteformål, henholdsvis 25 og 40% av omsetningsverdi.
- Samtidig finnes det en dokumentavgift som kjøper må betale (gjelder selveierbolig) på 2,5% av omsetningsverdi. Dette veier likevel ikke opp for favoriseringen av eiendom innenfor den generelle kapitalbeskatningen

Alle disse punktene, bortsett fra det siste, er til fordel for eier, og dermed gjør det eiendom til et særdeles gunstig investeringsobjekt skattemessig. Dette presser dermed etterspørselen etter boliger og øker igjen prisene. I tillegg innfører en del kommuner eiendomsskatt. Slik jeg ser det rammer eiendomsskatten litt for tilfeldig og burde kanskje være gjenstand for ettersyn.

Generelt vil det nok bli vanskelig å gjøre så mange spesifikke skattemessige tiltak for førstegangskjøpere. Skattemessige tiltak fra regjeringen til ugunst for boligeiere vil i de fleste tilfeller være politisk selvmord. Et reelt tiltak kan likevel være å fjerne dokumentavgiften for førstegangskjøpere. Ved kjøp av en bolig på kr 2 000 000 vil dokumentavgiften være kr 50 000. Dette er penger en kjøper må betale selv, eller låne tilsvarende beløp i tillegg. På samme tid kan det tenkes, hvis tilbudet er fast, at boligprisene vil øke tilsvarende dokumentavgiften.

---

<sup>88</sup> Stormoen 2012 (Foreløpig ikke publisert)

Et annet tiltak kan være å innføre fradrag for leieutgifter. Siden utleieinntekt ved deler av egen bolig (mindre enn 50% av boligen) er unntatt beskatning hører det kanskje med at leieutgiftene også skal være unntatt beskatning. Dette vil gjøre leietaker i bedre stand til å spare opp egenkapital. På sikt kan dette medføre høyere leiepriser, og i tillegg er det ikke sikkert alle leietakere vil være i stand til å utnytte et slikt fradrag. Men et slikt forslag bør likevel kunne vurderes.

### 7.3 Andre incitamenter fra Finanstilsynet

Dersom bankene skulle fortsett å låne ut med en belåningsgrad over 100% vil mange få problemer dersom det skjer større negative makroøkonomiske hendelser. Et egenkapitalkrav på 15% av boligens markedsverdi og krav om å grundig analysere kundenes betjeningsevne vil redusere bankenes risiko.

Før dette kravet var det som nevnt tidligere en anbefaling om å ikke låne ut mer enn 90% av boligens verdi. De fleste aktører var enige om at dette var et riktig tiltak. Likevel var det mange banker som ikke brydde seg om anbefalingen i særlig grad. Derfor kan det virke som at finanstilsynet ikke hadde særlig kontroll over bankene og dermed ”straffet” dem ved å innføre strengere krav. Med en bedre oppfølging fra Finanstilsynet og incitamenter for å følge opp anbefalingene ville en kanskje unngått å måtte gå så drastisk til verks.

Et direkte krav om likviditetssituasjonen til låntaker ville kanskje fungert, altså mer detaljerte krav om en gjennomgående prosess ved vurdering av låntaker. Det viktigste er jo, tross alt, at låntaker er i stand til å betjene lånet sitt.

### 7.4 Utvide BSU-ordningen

Boligsparing for ungdom har de siste årene vært en særdeles gunstig måte å spare opp egenkapital på. Per i dag kan en spare inntil kr 20 000 per år og få skattefradrag for 20% av sparebeløpet (altså maksimalt kr 4 000). Tilbudet er tilgjengelig for alle mellom 18 og 33 år, og har en maksimal sparegrense på kr 150 000. Pengene er øremerket til kjøp av bolig eller til å nedbetale eksisterende boliglån. Renteinntekten på ordningen er høy i forhold til annen tradisjonell banksparing.

Selv om dette er et gunstig tilbud er det mange som mener at det burde være enda mer gunstig. DNB mener, i lys av det nye egenkapitalkravet, at maksimalt sparebeløp på kr 150 000 er for lite. Med en egenkapital tilsvarende BSUs maksbeløp kan en maksimalt kjøpe en bolig til en million, noe som gjør det vanskelig å komme inn på boligmarkedet. Derfor har DNB åpnet opp for ”BSU 2.0”. Dette er et tiltak der en kan spare maksimalt kr 30 000 per år, kr 150 000 maksimalt og en får samme høye rente som på en vanlig BSU-konto.

Kombinerer en disse maks-beløpene vil en etter endt sparing ha opprettet en egenkapital på kr 300 000, hvilket vil gi grunnlag for å kjøpe en bolig verdt kr 2 000 000. Likevel er det noen ulemper med å utvide en slik ordning. Enkelte personer vil i perioder (for eksempel studietiden eller i områder med høye leiepriser) ikke være i stand til å spare det opprinnelige beløpet på kr 20 000. De som da er i den heldige situasjon at foreldrene kan støtte til et slikt beløp, altså de som også sannsynligvis kan få hjelp til boligkjøp, vil dermed komme et hestehode foran de mindre velstående. Å utvide ordningen vil kanskje derfor virke mot sin hensikt og innføre enda større sosiale skiller.

## 8. Oppsummering og konklusjon

Målet med utredningen var å finne virkningene av Finanstilsynet sine nye retningslinjer for utlånspraksis for lån til boligformål. De nye retningslinjene innebærer blant annet at en må stille med 15% egenkapital ved belåning av boligen. Jeg valgte å se nærmere på hvor lenge ulike utdannings-/yrkesgrupper må vente fra yrkesstart til de har nok egenkapital til boligkjøp. Den største utfordringen med en slik beregning er de ulike forutsetningene en må ta og det faktum at alle husholdninger er i forskjellige økonomiske situasjoner. I tillegg finnes det lite forskning eller teori på akkurat denne spesifikke problemstillingen da et slikt egenkapitalkrav er relativt nytt.

Når utfordringene i forhold til forutsetninger er stor må en behandle svarene med varsomhet. For eksempel viser beregningene i enkelte tilfeller at noen utdannings-/yrkesgrupper aldri vil komme inn på eiersiden i boligmarkedet. En slik konklusjon kan være riktig, men den vil også variere stort innad i disse utdannings-/yrkesgruppene. Likevel ser vi en tendens i beregningene at et eventuelt boligkjøp blir forskjøvet en god del på grunn av de nye kravene.

For en gjennomsnittlig inntektsprofil i en gjennomsnittlig bolig på 45m<sup>2</sup> i Norge vil muligheten for et boligkjøp bli forskjøvet med litt over et år, sammenlignet med et egenkapitalkrav på 10 prosent. I beregningene ser vi også at denne forskyvningen er større jo høyere prisnivået på boliger er i det aktuelle området. For de lavtlønnede, da spesielt sykepleiere, førskolelærere og de med videregående utdanning innenfor helse og sosial er forskyvningen noe større. I forhold til ingen egenkapitalkrav og grupper med høyere inntekt ser vi at de lavtlønnede kommer særdeles sent ut som eiere i boligmarkedet, som igjen kan føre til store økonomiske tap.

Konsekvensene ved å ikke være eier i boligmarkedet ser vi er store dersom boligprisene stiger. Ved relativt normale forutsetninger taper en som står utenfor eiersiden hele kr 75 000 (og stigende for hvert år) per år, selv om de samme husholdningene får dekket akkurat det samme hustjenestebehovet i leiemarkedet. Vi ser også at disse gruppene kommer enda dårligere ut når vi endrer på forutsetninger som for eksempel prisstigning og boligprisvekst. Dette kan ha sammenheng med at de allerede har lite i disponible inntekter etter skatt og normale konsumgoder.



Videre kan det se ut som at egenkapitalkravet bare er gunstig ved et større boligprisfall og ved å gi husholdningene en noe mer kontrollerbar gjeld. Skjer det et større boligprisfall i nærmeste fremtid ut i fra dagens situasjon vil de lavtlønnede gruppene oppleve mindre tap. I tillegg vil egenkapitalkravet begrense et eventuelt tap ved salg av bolig rett etter et boligprisfall, selv om denne begrensningen ikke er stor. Slik jeg tolker mine beregninger, er derfor egenkapitalkravet i en normalsituasjon til stor ugunst for de uten støtte fra foreldre og lavtlønnede yrkesgrupper. Farene for at dette får usosiale konsekvenser på sikt er store.

## Litteraturliste

- Andreassen, Magnus Harald (2009) - Praktisk økonomi & Finans nr. 2-2009, side 8 Tilgjengelig fra: <[http://www.idunn.no/file/ci/34610929/pof\\_2009\\_02\\_pdf.pdf](http://www.idunn.no/file/ci/34610929/pof_2009_02_pdf.pdf)>(14.04.2012)
- Becker, G.S. og K.M. Murphy (1988) - A Theory of Rational Addiction. Journal of Political Economy
- Becker, S. Gary (1964) - Human Capital: A Theoretical and Empirical Analysis, with Special Reference to Education. Chicago: University of Chicago Press
- Blake, D. (2006) – Pension economics, Wiley.
- Boye, Knut, Hansen, Hveem og Torgrimsen (2008) - Personlig Økonomi 2008. Oslo: Cappelen Akademisk
- DNB.no (2012) – BSU 2.0 – for deg som vil spare mer, Tilgjengelig fra: <<https://www.dnb.no/privat/sparing-og-investering/sparekonto/BSU2.html>>(21.05.2012)
- Døskeland, M. Trond (2010) - Forelesningsnotater i faget Personlig Økonomi høsten 2010 ved Norges Handelshøyskole
- Døskeland, M. Trond (2010) – Personlig Finans, Støtteliteratur til bruk i faget Personlig Økonomi høsten 2010, (ikke publisert notat)
- Eiendomsagenten (2004) – Hva er en god takst/verdivurdering av din bolig?, Tilgjengelig fra: <<http://www.eiendomsagenten.no/Boligselgerinformasjon/god%20takst.htm>>(14.05.2012)
- Finanstilsynet - Finansielt utsyn 2012 – Rapport: Mars 2012, Tilgjengelig fra: <[http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Finansielt\\_utsyn\\_2012.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Finansielt_utsyn_2012.pdf)>(02.05.2012)
- Finanstilsynet – pressemelding 38/2011 – Finanstilsynet vurderer innstramminger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis til boligformål, Tilgjengelig fra: <[http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/3\\_kvartal/Finanstilsynet-vurderer-innstramminger-i-retningslinjene-for-forsvarlig-utlanspraksis-til-boligformal/](http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/3_kvartal/Finanstilsynet-vurderer-innstramminger-i-retningslinjene-for-forsvarlig-utlanspraksis-til-boligformal/)>(07.03.2012)
- Finanstilsynet – rundskriv 29/2011 – Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål, Tilgjengelig fra: <[http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv\\_vedlegg/2011/4\\_kvartal/Rundskriv\\_29\\_2011.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rundskriv_vedlegg/2011/4_kvartal/Rundskriv_29_2011.pdf)>(08.01.2012)
- Finanstilsynet – Strategi, vedtatt 24.10.2010, Tilgjengelig fra: <<http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Strategi/>>(13.06.2012)
- Grytten, H. Ola (2009) – Boligboble?, Magma.no, publisert mai 2009, Tilgjengelig fra:

---

<[www.magma.no/boligboble](http://www.magma.no/boligboble)>(24.03.2012)

- Haugland, Daniel (2011) – Pensjon: Strategisk uttaksposisjonering av pensjonsytelser, Masterutredning, NHH, 14.03.2012, Tilgjengelig fra: <[http://brage.bibsys.no/nhh/bitstream/URN:NBN:no-bibsys\\_brage\\_28194/1/Haugland%202011.pdf](http://brage.bibsys.no/nhh/bitstream/URN:NBN:no-bibsys_brage_28194/1/Haugland%202011.pdf)>(23.04.2012)
- Hendry, David F. (1984): Econometric Modelling of House Prices in the United Kingdom, (In: Econometrics and Quantitative Economics, Eds.: Hendry, David F. and Kenneth F. Wallis, Basil Blackwell Publisher Ltd., Oxford)
- Hens, Thorsten og Kremena Bachmann (2008) Behavioural Finance for Private Banking. West Sussex, England: John Wiley & Sons
- Husbanken 09.11.2010 – Slik fastsettes rentene, Tilgjengelig fra: <[www.husbanken.no/rente/slik-fastsettes-rentene](http://www.husbanken.no/rente/slik-fastsettes-rentene)>(09.03.2012)
- Jacobsen, Henning Dag og Naug, E. Bjørn (2004) – Hva driver boligprisene? - Penger og Kreditt 4/04, Tilgjengelig fra: <[http://www.norges-bank.no/upload/import/publikasjoner/penger\\_og\\_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf](http://www.norges-bank.no/upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf)>(06.03.2012)
- Jacobsen, Ingvar Dag (2005) – Hvordan gjennomføre undersøkelser. Innføring i samfunnsvitenskapelig metode, 2. Utgave, Oslo: Høyskoleforlaget
- Kongsrud, Mathias Per (2000) – Forsåtr vi prisdannelsen i boligmarkedet? – Finansdepartementet 05.12.2000, Tilgjengelig fra: <<http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Stoltenberg-I/fin/Taler-og-artikler-arkivert-individuelt/2000/Forstar-vi-prisdannelsen-i-boligmarkedet.html?id=423430>>(09.04.2012)
- Leieboerforeningen (2012) – Ny leieprisrekord i Oslo, Publisert april 2012, Tilgjengelig fra: <[http://www.lbf.no/include/default\\_template.asp?Table=Article&key=34179](http://www.lbf.no/include/default_template.asp?Table=Article&key=34179)>(07.05.2012)
- Lånekassen (2012) – Lånekassen i 2011, (Årsrapport 2011), Tilgjengelig fra: <[http://www.lanekassen.no/Global/Arssrapporter/A5\\_Lanekassen2011.pdf](http://www.lanekassen.no/Global/Arssrapporter/A5_Lanekassen2011.pdf)>(20.05.2012)
- Lånekassen (2012) – Støttebeløp – historisk oversikt, publisert 26.03.2012, Tilgjengelig fra: <[http://www.lanekassen.no/Toppmeny/Om\\_Lanekassen/Statistikk/Stipend-og-lan-samlet-statistikk/Kostnadsnorm-og-stipend/](http://www.lanekassen.no/Toppmeny/Om_Lanekassen/Statistikk/Stipend-og-lan-samlet-statistikk/Kostnadsnorm-og-stipend/)>(19.04.2012)
- Mikalsen, Bjørn-Egil, DN.no 28.02.2012 – Som ran på åpen gate, Tilgjengelig fra: <<http://www.dn.no/privatokonomi/article2342449.ece>>(03.03.2012)
- Nordby, Jonassen Kristin, Aftenposten.no 16.02.2012 – Tror på fortsatt boligprisvekst, Tilgjengelig fra: <<http://www.aftenposten.no/okonomi/Tror-pa-fortsatt-boligprisvekst-6763624.html#.T8cyTJ1CEk>>(17.02.2012)
- Norges Bank (2006) – Inflasjon, publisert 29.06.2006, tilgjengelig fra: <<http://www.norges-bank.no/no/prisstabilitet/inflasjon/>>(09.06.2012)

- Norges Bank (2007) – Norges Banks Historie, Publisert 31.01.2007, Tilgjengelig fra:  
<<http://www.norges-bank.no/no/om/historie/noregs-banks-historie/>>(09.06.2012)
- Norges Bank (2007) – Styringsrenten, publisert 15. mars 2007, tilgjengelig fra:  
<<http://www.norges-bank.no/no/prisstabilitet/rentemoter/styringsrenten/>>(09.06.2012)
- NOU 1989:4 - Om nøytralitet i bedrifts og kapitalbeskatningen av Agnar Sandmo
- NOU 2002:2 – Boligmarkedene og boligpolitikken, Publisert 15.02.2002, Tilgjengelig fra:  
<<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2002/nou-2002-2.html?id=145338>>(17.04.2012)
- NOU 2011:1 – Bedre rustet mot finanskriser, Publisert 25.01.2011, Tilgjengelig fra: <  
[http://www.regjeringen.no/pages/15296179/PDFS/NOU201120110001000DDDPDFS.p](http://www.regjeringen.no/pages/15296179/PDFS/NOU201120110001000DDDPDFS.pdf)  
df>(10.06.2012)
- NTB, DN.no 11.03.2012 – Venter uendret rente, Tilgjengelig fra:  
<<http://www.dn.no/forsiden/borsMarked/article2351507.ece>>(12.03.2012)
- Parr, Steinar Odd, HegnarOnline 01.12.2011 - Kaster unge kjøpere inn i dyrt leiemarked,  
Tilgjengelig fra:  
<[http://www.hegnar.no/personlig\\_ekonomi/article669520.ece](http://www.hegnar.no/personlig_ekonomi/article669520.ece)>(12.01.2012)
- Pensjonsreform.no, Arbeidsdepartementet (2011) – Spørsmål og Svar om Pensjonsreformen  
2011, Tilgjengelig fra:  
<<http://www.regjeringen.no/nb/dep/ad/kampanjer/pensjonsreform/no/sporsmal-og-svar.html?id=86829#01>>(09.04.2012)
- Proposisjon 1 S – Proposisjon til Stortinget for budsjettåret 2012 – Kommunal- og  
regionaldepartementet, Publisert 16.09.2011, godkjent i statsråd samme dag. Tilgjengelig  
fra: <[http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/regpubl/prop/2011-2012/prop-1-s-](http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/regpubl/prop/2011-2012/prop-1-s-20112012/9.html?id=658352)  
20112012/9.html?id=658352>(29.04.2012)
- Reite, Eivind, (2008) - Er vi i en boligboble? En empirisk analyse av det norske boligmarkedet i  
dag, Masterutredning NHH, Publisert: juni 2008, Tilgjengelig fra:  
<[http://brage.bibsys.no/nhh/bitstream/URN:NBN:no-](http://brage.bibsys.no/nhh/bitstream/URN:NBN:no-bibsys_brage_24758/1/Reite%202008.pdf)  
bibsys\_brage\_24758/1/Reite%202008.pdf>(04.02.2012)
- Shefrin, H.H. og Thaler, R.H. – The behavioral life-cycle hypothesis (1988) Economic Inquiry  
26, 609-643
- Skaar, Marthe, E24.no 22.07.2007 . Ingen forutså boligkrakket, Tilgjengelig fra:  
<<http://e24.no/makro-og-politikk/ingen-forutsaa-boligkrakket/1895542>>(22.05.2012)
- Staavi, Tom, (2011) – Egenkapitalkrav er neppe løsningen, publisert 28.09.2011, Tilgjengelig  
fra: <<http://tomstaavi.vgb.no/category/uncategorized/>>(08.01.2012)
- Statens Institutt for Forbruksforskning (2012) – Om budsjettet, Tilgjengelig fra:  
<[www.sifo.no/page/lenker//10242/51107.html](http://www.sifo.no/page/lenker//10242/51107.html)>(05.03.2012)
- Statens Pensjonskasse (2012) – Boliglån, Tilgjengelig fra: <<https://www.spk.no/no/Boliglan/>>

- 
- Statistisk Sentralbyrå (1990) – Rapporter 14/1990 – Husholdningenes konsum av ikke-varige konsumgoder, av Runa Nesbakken, publisert august 1990, Tilgjengelig fra: <[http://www.ssb.no/histstat/rapp/rapp\\_199014.pdf](http://www.ssb.no/histstat/rapp/rapp_199014.pdf)>(19.04.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2002) – Færre og kortere ferieturer, Publisert 12. Mars 2002, Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/ferie/arkiv/art-2002-03-12-01.html>>(23.03.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2008) – Vi bruker mindre energi i hjemmet enn før, Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/samfunnsspeilet/utg/200804/10/index.html>>(23.03.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2009) – Flere tar høyere utdanning, Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/ssp/utg/200905/04/>>(05.02.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2010) – Rapporter 43/2010 - Forskjeller i livsløpsinntekt mellom utdanningsgrupper, av Lars Johannesen Kirkebøen, publisert oktober 2010, Tilgjengelig fra: <[http://www.ssb.no/emner/05/01/rapp\\_201043/rapp\\_201043.pdf](http://www.ssb.no/emner/05/01/rapp_201043/rapp_201043.pdf)>(08.01.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2012) - Månedslønna økte med 3,8 prosent. Lønnsstatistikk, Alle ansatte, Publisert: 28.03.2012, Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/emner/06/05/lonnansatt/tab-2012-03-28-03.html>>(15.04.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2012) – Lav vekst i KPI. Konsumprisindeks. Publisert 15.04.2012, Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/kpi/arkiv/>>(20.05.2012)
- Statistisk Sentralbyrå (2012) – Leiemarkedsundersøkelsen, 1. kvartal 2012, publisert 26.04.2012, Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/lmu/>>(09.03.2012)
- Stormoen, Harald (2012) – Boligskatt og boligpriser. En kartlegging av skattefordeler som kan gi økte boligpriser, Masterutredning, NHH, (Foreløpig ikke publisert)
- Strotz, R.H. (1955): Myopia and Inconsistency in Dynamic Utility Maximization. Review of Economic Studies
- Takla, Einar, DN.no 27.01.2010 – Belåningsgraden er urovekkende høy, Tilgjengelig fra: <<http://www.dn.no/privatokonomi/article1826138.ece> >(02.02.2012)
- Transportøkonomisk Institutt (2010) – Nasjonal ferie- og forbruksundersøkelse vinteren 2009, Tilgjengelig fra: <<https://www.toi.no/getfile.php/Publikasjoner/T%D8I%20rapporter/2010/1119-2010/1119-sammendrag.pdf>>(23.03.2012)
- Wig, Karl, Dine Penger 14.05.2012 – Betaler 11.500 kr i leie for 39 kvadrat, Tilgjengelig fra: <<http://www.dinepenger.no/bruke/betaler-11-500-kr-i-leie-for-39-kvadrat/10053272>>(20.05.2012)