



Sammenhengen mellom boligmarkedet og arbeidsledighet:

*En analyse av hvordan arbeidsledighet påvirker beslutningen
om å leie eller eie bolig*

Linda Tunsberg Børnes og Marie Pettersen

Veileder: Arnt Ove Hopland

Økonomisk styring/Finansiell økonomi

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet

Forord

Denne masteroppgaven er gjennomført som en del av vår mastergrad i økonomi og administrasjon ved Norges Handelshøyskole. Utredningen utgjør 30 studiepoeng i våre hovedprofiler økonomisk styring (BUS) og finansiell økonomi (FIE).

Bakgrunnen for valg av tema er en genuin interesse for boligmarkedet. Ettersom det stadig er flere som velger å leie boligen sin i Norge, har vi ønsket å skrive om hva som påvirker avveiningen mellom det å leie eller eie. Følgelig endte vi på en problemstilling som undersøker hvilken effekt arbeidsledighet har for avveiningen.

Vi vil gjerne takke vår veileder, Arnt Ove Hopland, for gode og konstruktive tilbakemeldinger underveis i arbeidet. I tillegg vil vi takke Statistisk Sentralbyrå, samt Jon H. Fiva, Askill H. Halse og Gisle J. Natvik for tilgang til dataene som er brukt i analysearbeidet.

Norges Handelshøyskole

Bergen, desember 2023

Linda Tunsberg Børnes

Marie Pettersen

Sammendrag

I denne masteroppgaven har vi undersøkt hvilken effekt arbeidsledighet har på avveilingen mellom det å leie eller eie bolig. Fra 2015 til 2021 ble det observert en oppadgående trend i leieandelen, og tilsvarende nedadgående trend i eierandelen. Likevel er eierlinjen høy i Norge sammenlignet med andre nordiske land, da norsk boligpolitikk i stor grad vektlegger eierskap av egen bolig. Det kan være flere variabler som påvirker menneskers valg av boforhold, og arbeidsledighet er trolig en av dem. Derfor undersøker vi dette nærmere i denne oppgaven. Gjennom en kvantitativ tilnærming besvares følgende problemstilling:

Hvilken effekt har arbeidsledighet på avveilingen mellom det å leie eller eie bolig?

Datagrunnlaget er hentet fra en offentlig og uavhengig kilde, Statistisk Sentralbyrå. I tillegg er det hentet data fra Jon H. Fiva, et al. (2023) sitt «Local Government Dataset». Datasettet er et paneldatasett, og inneholder totalt 2 842 observasjoner på kommunenivå fra 2015 til 2022. Hovedmodellen er estimert med faste individeffekter, og i selve analysearbeidet er det benyttet Microsoft Excel, samt statistikkprogrammet R.

Resultatene viser at arbeidsledighet er positivt assosiert med vekst i responsvariabelen, leie/eie. 1 prosentpoeng økning i arbeidsledighet gir økt predikert verdi av leie/eie-andelen med 0,274 prosentpoeng. Hovedvariabelen er sterkt statistisk signifikant på 1 prosent signifikansnivå. Dette betyr at økt arbeidsledighet er assosiert med at flere velger å leie fremfor å eie boligen de bor i. Dette kan ha sammenheng med at utlånsforskriften stiller krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad. Uten fast inntekt er det derfor vanskelig å få innvilget boliglån. I tillegg blir etterspørsel redusert når det er økonomiske nedgangstider og høy arbeidsledighet. Dette medfører redusert forbruk og kjøpekraft, spesielt for valgfrie kjøp slik som hus. I en kommune med gjennomsnittlig arbeidsledighet viser imidlertid analysearbeidet at effekten av økt arbeidsledighet for predikert verdi av responsvariabelen er forholdsvis lav.

Innhold

1.	INNLEDNING	1
1.1	MOTIVASJON	1
1.2	PROBLEMSTILLING	2
1.3	OPPGAVESTRUKTUR	3
2.	BAKGRUNN OG MARKED.....	4
2.1	UTVIKLING I LEIE- OG EIERANDELER	4
2.2	DEN NORSKE BOLIGMODELLEN	6
2.3	KJENNETEGN VED DET NORSKE BOLIGMARKEDET.....	8
2.3.1	<i>Aktører i markedet og boligstandard</i>	8
2.3.2	<i>Utlånsforskriften</i>	9
2.3.3	<i>Styringsrenten</i>	10
2.3.4	<i>Sykepleierindeksen</i>	11
2.4	KJENNETEGN VED DET NORSKE LEIEMARKEDET.....	13
2.4.1	<i>Tilbudssiden – utleierne og leieboligene</i>	13
2.4.2	<i>Leietakerne</i>	14
2.5	ARBEIDSLEDIGHET	15
2.5.1	<i>Arbeidsledighet og konjunkturer</i>	16
2.5.2	<i>Rettigheter som arbeidsledig</i>	17
3.	TEORI.....	18
3.1	TIDLIGERE FORSKNING	18
3.2	KEYNESIANSK TEORI	19
3.3	PERMANENT INNTEKTSHYPOTESE	20
3.4	ADFERDSTEORI.....	21
4.	DATA	23
4.1	DATAINNSAMLING.....	23
4.2	DESKRIPTIV STATISTIKK.....	24
5.	METODE.....	28
5.1	MODELL	28

5.2	VARIABLER.....	29
5.2.1	<i>Avhengig variabel.....</i>	29
5.2.2	<i>Hovedforklaringsvariabel.....</i>	29
5.2.3	<i>Kontrollvariabler.....</i>	29
5.3	INTERN VALIDITET, SAMT UTELATTE OG UOBSERVERBARE VARIABLER	31
6.	RESULTATER.....	32
6.1	HOVEDRESULTATER	32
6.1.1	<i>Estimerte effekter.....</i>	33
6.1.2	<i>Drøfting av empiriske funn.....</i>	35
6.2	HETEROGENITETSANALYSE	37
6.2.1	<i>Geografisk variasjon</i>	37
6.2.2	<i>Variasjon etter innbyggertall.....</i>	38
6.2.3	<i>Variasjon etter inntekter.....</i>	39
6.2.4	<i>Variasjon etter innvandrerbakgrunn</i>	41
6.2.5	<i>Variasjon etter arbeidsledighet</i>	42
6.3	SVAKHETER VED ANALYSEN.....	43
7.	KONKLUSJON.....	45
8.	LITTERATURLISTE.....	46
9.	APPENDIKS.....	51
9.1	HOVEDREGRESJON MED LOG-TRANSFORMASJON.....	51
9.2	DESKRIPTIV STATISTIKK	52

1. Innledning

1.1 Motivasjon

Siden 1920-tallet har det stått sentralt i norsk boligpolitikk at alle skal eie egen bolig (Benedictow, Gran, Norberg-Schulz, & Walbækken, 2019). Dette har resultert i at omtrent 4 av 5 nordmenn eide boligen sin i 2022. Likevel er det stadig flere nordmenn som velger å leie fremfor å eie. Fra 2015 til 2021 var det en oppadgående trend i andel leietakere, og tilsvarende nedadgående trend i andel boligeiere. Dette indikerer derfor at det har vært en endring i boligpreferanser hos nordmenn, med økende tendens til å velge leiealternativer over boligeierskap.

Tradisjonelt sett har boligeierskap blitt sett på som en sikker kilde til økonomisk trygghet. Studier viser at nordmenn føler seg mislykket dersom de ikke eier sin egen bolig (Iversen & Skorve, 2017). Dette er en av grunnene til at leieandelen er høyere i Danmark, Sverige og Finland enn i Norge. I tillegg er leiemarkedet langt mer profesjonalisert i nabolandene våre. Det å leie i Norge er mindre forutsigbart, leiekontraktene er mer tidsbegrenset, og leieprisene blir i stor grad styrt av markedskrefter. Flere utleierye ser heller ikke for seg langsiktige kontrakter, og kan plutselig bestemme seg for å kapitalisere på boligveksten.

Den norske skattepolitikken favoriserer også boligeierskap. Dersom over halvparten av boligen leies ut i mer enn 30 dager, vil leieinntektene være skattepliktige (Benedictow, Kostøl, Røtnes, & Walbækken, 2020). Ved kjøp av en primærbolig som er verdt under 10 millioner, vil formuesverdien bli beregnet som 25 prosent av boligens verdi (Skatteetaten, u.d.). Det vil si at hvis det investeres 4 millioner kroner i en primærbolig, vil boligen kun takseres til 1 million kroner. Dersom gjelden er større enn verdien av eiendommen, og eventuelt andre eiendeler, vil heller ikke formuen være skattepliktig. I tillegg er det skattefradrag for renter som har blitt betalt i løpet av inntektsåret. Til sammenligning må det betales formuesskatt om pengene hadde blitt plassert på en bankkonto i stedet.

Skattefradraget for lånerenter er likevel lavere i Norge enn i nabolandene våre. I Norge er skattefradraget 22 prosent (Aarland & Sørvoll, 2021). Til sammenligning er fradraget 30 prosent i Sverige dersom lånerentene er inntil 100 000 svenske kroner. Ved betaling av lånerenter over 100 000 svenske kroner er imidlertid satsen 21 prosent. Videre er skattefradraget i Danmark 33,6 prosent for betaling av inntil 50 000 danske kroner for enslige, og 100 000 for par. Dersom innbetalte lånerenter er høye enn dette vil satsen være 25,6

prosent. I Norge betales det imidlertid ikke skatt på verdistigningen av boligen dersom den er eid i mer enn ett år, og eiendommen er brukt som primærbolig i minst ett av de to siste årene før realisasjon. Dette gjelder også Danmark, men i Sverige må det derimot betales 22 prosent skatt på verdistigningen.

Det er imidlertid ikke alle som har mulighet til å eie egen bolig. Det er nærliggende å tenke at leieandelen er høyere for lavinntektsgrupper. For husholdninger med lav inntekt er det mer utfordrende å skaffe egenkapitalen som kreves til boliginvesteringen. I tillegg stilles det krav til betjeningsevne og gjeldsgrad i utlånsforskriften. Statistikk viser derfor en klar positiv sammenheng mellom inntekt og boligeierskap (Revold, 2019).

Lisi (2015) har studert sammenhengen mellom arbeidsledighet og boligmarkedet. Han konkluderte i sin studie med at det er en positiv sammenheng mellom arbeidsledighet og det å leie. Ettersom muligheten til å kjøpe bolig er avhengig av tilgangen til boliglån, vil det være høyere sannsynlighet for en som er sysselsatt å få innvilget et slikt lån. Dette vil igjen påvirke hvorvidt personen velger å leie. Videre er det også gjennomført omfattende forskning på forholdet mellom inntektsusikkerhet og tilbøyelighet til å eie egen bolig. Luis Diaz-Serrano (2005) kom frem til at husholdninger som opplever økt usikkerhet rundt fremtidig inntekt foretrekker å leie boligen sin. I tillegg kom Zhou (2011) i sin studie frem til at permanent inntekt og forutsigbarhet er viktig for at en husholdning skal være villig til å investere i bolig. Det er imidlertid lite forskning på hvordan arbeidsledighet direkte påvirker avveiningen mellom det å leie eller eie. På bakgrunn av dette ønsker vi å bidra til videre forskning og innsikt innen dette området. Vi ønsker å undersøke hvilken effekt arbeidsledighet har for eierstatus, og størrelsen på effekten.

1.2 Problemstilling

Problemstillingen vi ønsker å undersøke nærmere i oppgaven er følgende:

Hvilken effekt har arbeidsledighet på avveiningen mellom det å leie eller eie bolig?

Vi ønsker å tilføre ny og objektiv kunnskap om betydningen arbeidsledighet har for eierstatus. Dette skal vi gjøre ved å bruke data fra Statistisk sentralbyrå, samt data utbedret av Fiva, Hasle og Gisle (2023). Det endelige datasettet inneholder informasjon på kommunenivå fra 2015 til 2022. Vi bruker et estimat for antall leietakere dividert på antall boligeiere som responsvariabel, og gjennomsnittlig arbeidsledighet som hovedforklaringsvariabel.

1.3 Oppgavestruktur

Utredningen er delt inn i 7 kapitler. I kapittel 1 har vi presentert motivasjon for oppgaven, og problemstillingen vi ønsker å undersøke. Videre vil vi i kapittel 2 presentere bakgrunn for valg av problemstilling, og hva som kjennetegner markedene. Herunder ønsker vi å beskrive utviklingen i leie- og eierandelen fra 2015, samt kjennetegn ved det norske boligmarkedet, leiemarkedet og arbeidsmarkedet. I kapittel 3 vil vi presentere det teoretiske grunnlaget som blir brukt til å svare på problemstillingen. I tillegg vil vi trekke frem tidligere forskning på området. Deretter, i kapittel 4, vil vi presentere og beskrive datasettet vi har brukt til å besvare problemstillingen. I kapittel 5 vil vi forklare hvilke empiriske metoder som er brukt, og inkluderte variabler i modellen. Videre vil vi presentere resultatene i kapittel 6. I tillegg vil vi i dette kapittelet drøfte de empiriske funnene, gjennomføre heterogenitetsanalyser, og trekke frem eventuelle svakheter ved analysen. Avslutningsvis vil vi fremlegge en konklusjon i kapittel 7.

2. Bakgrunn og marked

For å sette problemstillingen vår i en sammenheng, vil vi begynne med å presentere hvordan utviklingen har vært i leie- og eierandelene i Norge siden 2015. I tillegg vil vi forklare hva som kjennetegner den norske boligmodellen, samt det norske boligmarkedet og leiemarkedet. Avslutningsvis vil vi forklare hvordan arbeidsledigheten har utviklet seg historisk, og hvordan dette henger sammen med konjunkturer. I tillegg vil se på hvilke rettigheter arbeidsløse har i Norge.

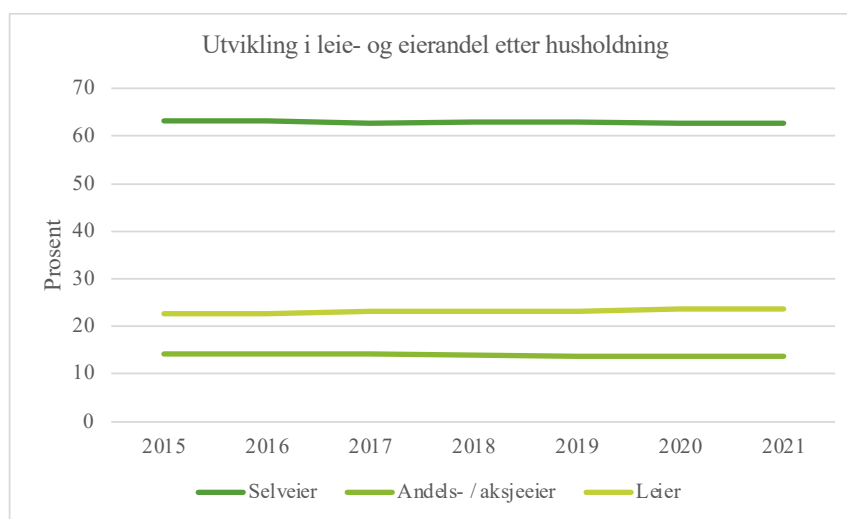
2.1 Utvikling i leie- og eierandeler

I 2022 eide 81,8 prosent av norske husholdninger boligen sin (Revold, 2023). Dette utgjør drøyt fire av fem husholdninger. Siden 2015 har det imidlertid vært en oppadgående trend i leieandelen (Revold & Arnesen, 2021). Andelen husholdningen som er leietakere økte med 1 prosentpoeng fra 2015 til 2021, tilsvarende omtrent 90 000 leietakere. Statistikk viser altså at stadig flere nordmenn velger å leie fremfor å eie boligen sin.

I Norge finnes det tre eierformer ved kjøp av bolig (Stensrud, 2023). Dersom det er en selveierbolig betyr det at man har full eierrett over boligen. Eierformen omfatter ofte eneboliger og rekkehus, men kan også være en eierseksjon i et sameie. Kjøp av selveierbolig innebærer full eierrett til å kjøpe, selge, belåne eller leie ut boligen etter eget ønske. Det påløper imidlertid en dokumentavgift på 2,5 prosent av kjøpesummen. Videre er andelsleilighet, eller andelsbolig, en annen eierform. Eierformen gir bruksrett på en andel av borettslaget, og kalles derfor også for borettslagsleilighet. Ved kjøp av en andelsleilighet består totalprisen av både kjøpesummen og boligens andel av fellesgjeld. Det siste eierformen er aksjeleilighet. Eierformen innebærer kjøp av en aksje i et aksjeselskap. Som følge av dette blir man medeier i et boligaksjeselskap, og får sammen med andre aksjonærer medbestemmelsesrett. Når vi videre i oppgaven refererer til antall boligeiere, mener vi summen av antall husholdninger som har investert i bolig ved hjelp av en av disse eierformene. Alle som er folkeregistret bosatt til samme privatbolig regnes til samme privathusholdning.

I 2015 utgjorde andelen selveiere 63,2 prosent av husholdningene (Statistisk sentralbyrå, u.d.). Andelen falt imidlertid til 62,9 prosent i 2022. I samme tidsperiode var det også et fall i andel husholdninger som er andels- eller aksjeeier, fra 14,3 prosent til 13,5 prosent. Andelen leietakere vokste derimot fra 22,6 prosent i 2015, til 23,6 prosent i 2022. Dersom vi

sammenligner utviklingen i andel husholdninger med antall husholdninger, var det likevel sterkest vekst i antall husholdninger som er selveiere i tidsperioden. Fra 2015 til 2022 økte antall husholdninger som er selveiere med omtrent 130 000. Til sammenligning var det kun en vekst i antall husholdninger som er andels- eller aksjeeier og leietaker med henholdsvis 12 200 og 73 500. Den oppadgående trenden i andelen leietakere har derfor først og fremst gått på bekostning av andel selveiere (Revold & Arnesen, 2021).



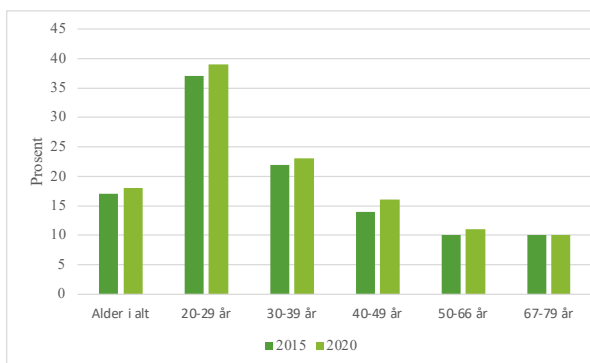
Figur 1. Utvikling i leie- og eierandel for husholdninger

Videre var det kun to norske fylker som hadde en andel leietakere på over 20 prosent av befolkningen i 2020 (Revold & Arnesen, 2021). Troms og Finnmark, og Oslo toppet listen med en leieandel på henholdsvis 20,4 prosent og 26,5 prosent. Før Troms og Finnmark ble slått sammen til ett fylke i 2020, var andelen høyere i Troms enn i Finnmark. Det var imidlertid kun 1 prosentpoeng som skilte leieandelen i fylkene fra 2015 til 2019. I Oslo økte leieandelen fra 25,1 prosent i 2015 til 26,5 prosent i 2020, tilsvarende 179 000 personer. Følgelig viser statistikken at omtrent hver fjerde osloborger velger å leie. Ettersom boligprisene er relativt dyre i Oslo sammenlignet med Troms og Finnmark, er fylkene klare motpoler. I tillegg er det lavere inntekter i Finnmark. Dette kan derfor være faktorer som på ulike måter har betydning for leieandelen i fylkene.

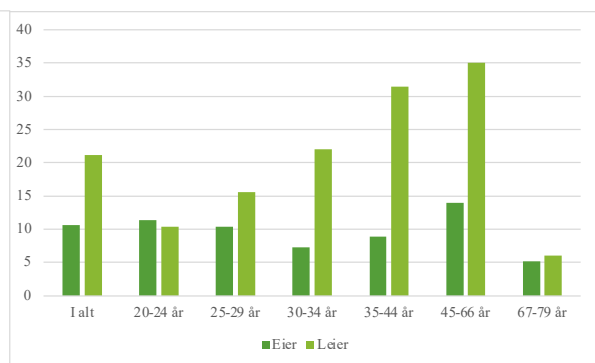
Når vi sammenligner veksten i leieandelen med alder kan vi se at den har økt for samtlige aldersgrupper, med unntak av personer over pensjonsalder (Revold & Arnesen, 2021). For personer i aldersgruppen «80 år eller eldre» har det vært en nedgang i antall leietakere fra 22,2 til 20,3 prosent i perioden 2015 til 2020. Utviklingen i andelen for aldersgruppen «67 til 79 år» har imidlertid holdt seg stabil på rundt 10 prosent. Sterkest vekst har det vært blant de

ynge aldersgruppene. Fra 2015 til 2020 var det en vekst fra 36,8 til 38,9 prosent for personer i 20-årene. Utviklingen er illustrert i figur 2.

I tillegg viser statistikk at 4 av 10 av de som leier boligen sin har hatt alvorlige økonomiske vansker i løpet av de siste årene, hvorav 3 av 10 har blitt arbeidsledige (Revold & With, 2023). Det er imidlertid kun 1 av 10 boligeiere som har opplevd det samme. Forskjellen er størst for nordmenn over 35 år. I figur 3 vises prosentandelen som eier eller leier i en gruppe uten arbeid og utdanning. Det er liten forskjell mellom andelen leietakere og boligeiere for aldersgruppen i begynnelsen av 20-årene. Av leietakerne mellom 20 og 24 år utgjør 77 prosent studenter. Dette kan forklare hvorfor arbeid og utdanning ikke har like stor betydning for boforhold i denne aldersgruppen. For de eldre aldersgruppene har imidlertid arbeid og utdanning en større betydning. Vi ser en økende trend i andel leietakere av befolkningen når den blir eldre, med unntak av de over 67 år. Omtrent hver tredje leietaker mellom 35 og 66 år har hverken utdanning eller arbeid. Det ser dermed ut til at utdanning og arbeid har betydning for hvorvidt befolkningen velger å leie når den blir eldre.



Figur 2. Andel leietakere etter alder
(Revold & Arnesen, 2021)



Figur 3. Andel boligeiere og leietakere som står utenfor arbeid og utdanning
(Revold & With, 2023)

2.2 Den norske boligmodellen

Sammenlignet med de andre nordiske landene er eierandelen høy i Norge (Benedictow, Kostøl, Rønnes, & Walbækken, 2020). I 2015 hadde Norge en eierandel på omtrent 83 prosent. Til sammenligning hadde Sverige, Danmark og Finland en eierandel på henholdsvis 66, 63 og 73 prosent av befolkningen. At vi i Norge har en høyere eierandel enn nabolandene våre kommer delvis av den norske boligpolitikken, også kalt den norske boligmodellen. Det står sentralt i den norske boligmodellen at alle skal ha et trygt og godt sted å bo.

I 1920 var 50 prosent av alle boliger i Norge enten våningshus på gårder eller eneboliger (Benedictow, Gran, Norberg-Schulz, & Walbækken, 2019). Det var vanlig at de som bodde på bygdene eide sine egne hus. Byene var imidlertid dominert av leiegårder. Ettersom det var mangel på boliger, var det også stor grad av trangboddhet i byene. Utover 1920-tallet bestemte derfor Oslo kommune seg for å bygge kommunale leiligheter for arbeiderklassen og middelklassen. Det var derimot dyrt å finansiere utbyggingen. Som følge av dette ble det utviklet nye eierformer der eiendomsretten til nybygde boliger ble overdratt til beboerne i form av borettslag.

Etter andre verdenskrig sto boligbygging sentralt i norsk politikk igjen, da det var mangel på boliger (Benedictow, Gran, Norberg-Schulz, & Walbækken, 2019). Politikken prioriterte nå eierskap til egen bolig, og det ble en overgang fra kommunal sosial boligbygging til utvikling av boligsamvirke. I tillegg ble det etablert nye boligpolitiske virkemidler, hvorav Husbanken sto sentralt. Husbanken innvilget rimelige lån med lange nedbetalingstider til både boligutbyggelag og private utbyggere. Målet var rask boligbygging med lave utgifter. Husbanken har på denne måten spilt en vesentlig rolle for boligfinansiering siden opprettelsen i 1946. Frem til århundreskiftet sto banken for over halvparten av nyboligfinansieringen. Det har imidlertid vært endringer i bolig- og finansmarkedene siden 1946, og Husbanken finansierte til sammenligning kun ni prosent av nye boliger i 2018. Dette kommer hovedsakelig av at privat finansiering har blitt mer tilgjengelig.

I dag står gunstig beskatning av bolig sentralt i den norske boligmodellen (Benedictow, Kostøl, Røtnes, & Walbækken, 2020). Et av skattetiltakene er skattefritak dersom under halvparten av egen bolig leies ut. I storbyer slik som Oslo, med høy befolkningsvekst i forhold til tilbudet av bolig, har dette vært med på å øke boligtilbudet. I tillegg er fordelen av å bo i egen bolig blitt helt skattefri, og rentefradraget har blitt betydelig redusert fra 28 til 22 prosent. Generelt er kapitalgevinster skattepliktig i Norge, men salg av primærbolig er imidlertid fritatt gevinstbeskatning ved realisasjon. Dersom man har eid boligen i mer enn ett år, og brukt eiendommen som primærbolig i minst ett av de to siste årene før realisasjon, er ikke gevinsten skattepliktig. I tillegg har unge under 34 år muligheter for skattefradrag dersom de sparer til bolig i en BSU-sparekonto. Det er mulig å få 10 prosent fradrag på skatten av det beløpet som er betalt inn. Ved maksimalt sparebeløp på 27 500 kroner utgjør skattefradraget 2 750 kroner.

2.3 Kjennetegn ved det norske boligmarkedet

En kulturell årsak til at nordmenn ønsker å eie fremfor å leie kan være at de vektlegger selvstendighet (Benedictow, Gran, Norberg-Schulz, & Walbækken, 2019). Det norske samfunnet regnes som relativt egalitært, og har god tilgang til både areal og nødvendighetsgoder. Ønsket om å eie egen bolig kan derfor være en kilde til uavhengighet. I denne delen ønsker vi å beskrive hva som kjennetegner aktørene i det norske boligmarkedet, og hvilken standard det er på boligene. I tillegg ønsker vi å beskrive hvilke krav utlånsforskriften stiller til bankenes kunder før de innvilger boliglån. Deretter vil vi forklare hva styringsrenten er, og hvordan den har utviklet seg. Til slutt beskriver vi sykepleierindeksen, for å gi et innblikk i hvor stor andel av boligene på markedet som en enslig person med god inntekt har råd til å kjøpe.

2.3.1 Aktører i markedet og boligstandard

Omtrent alle norske boliger omsettes i et fritt marked (Regjeringen.no, 2020). Boligene blir hovedsakelig prosjektert, finansiert, bygget, kjøpt, solgt og vedlikeholdt av private aktører. I tillegg er det ofte private aktører som er ansvarlig for å skaffe tomter, og er med på å avklare forutsetninger for å bygge gjennom reguleringsplaner. Ytterligere er bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen¹ den største næringen i Norge, målt etter antall bedrifter. Målt etter verdiskapning er den imidlertid nest størst, og består av 16 prosent av den norske verdiskapningen. Næringen står også for omtrent 25 prosent av sysselsettingen i det norske næringslivet.

Videre er den mest dominerende boligtypen i Norge eneboliger (Regjeringen.no, 2020). Tall fra 2019 viser at 51 prosent av norske husholdninger bor i eneboliger, 29 prosent bor i blokk eller bygård, og 20 prosent bor i småhus. Eneboliger dominerer imidlertid mest i distriktene. Boligtypen utgjorde 78 prosent av boligene i de minst sentrale kommunene i Norge i 2019. Til sammenligning utgjorde eneboliger kun 12 prosent av boligene i Oslo samme år.

Det er også en høy andel store boliger i Norge (Regjeringen.no, 2020). I 2015 var gjennomsnittlig boligstørrelse 96 kvadratmeter i EU-landene, mens gjennomsnittlig bruksareal var 121 kvadratmeter i Norge. Tall for den norske boligmassen viser også at 47 prosent av de norske boligene har bruksareal over 120 kvadratmeter, og 15 prosent av boligene

¹ Forkortes til BAE

er større enn 200 kvadratmeter. Det er kun 10 prosent av boligmassen som er mindre enn 50 kvadratmeter, hvorav omtrent halvparten av disse boligene ligger i en av de tre største byene i Norge. Tall fra 2019 viser at 34 prosent av norske husholdninger bor svært romslig. I tillegg er det jevnt over god kvalitet på de norske boligene. Boligmassen blir gjennomsnittlig pusset opp for omtrent 80 milliarder hvert år. Dette utgjør drøyt 30 000 kroner per husholdning.

Det er imidlertid ikke slik at bosituasjonen er tilfredsstillende for alle. Uavhengig av hvor mange som bor i en bolig, blir den regnet som trang dersom det kun er ett beboelsesrom (Regjeringen.no, 2020). En husholdning regnes også som trangbodd hvis det bor flere i boligen enn det finnes beboelsesrom. Tall fra 2019 viser at 7 prosent av norske husholdninger blir ansett som trangbodde. I tillegg meldte 6 prosent av norske husholdninger ifra om problemer med råte og fukt i boligen. Det var også 3 prosent som rapporterte inn at standarden var alvorlig dårlig, altså råte i vinduer, gulv, eller lekkasje fra tak.

2.3.2 Utlånsforskriften

15. juni 2015 fastsatte Finansdepartementet utlånsforskriften (Regjeringen.no, 2023). Grunnet sterk vekst i husholdningers gjeld skulle forskriften bidra til en mer bærekraftig utvikling. Utlånsforskriften regulerer utlånspraksis ved blant annet å stille krav til kunders betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad. Det er imidlertid opp til hver bank å vurdere lånesøknaden til den enkelte.

Når kundenes betjeningsevne skal beregnes blir det tatt hensyn til en renteøkning på 3 prosentpoeng (Regjeringen.no, 2023). Det skal likevel tas utgangspunkt i en rente på minst 7 prosent. I tillegg beregnes det en maksimal gjeldsgrad på 500 prosent, som betyr at kundenes samlede gjeld ikke kan overstige fem ganger inntekt. Dersom en inntekt er skattefri og stabil over tid, kan inntekten tas med i beregningen til banken. Dette kan eksempelvis være barnebidrag. Gjeldsgraden beregnes slik:

$$\text{Gjeldsgrad} = \frac{\text{Samlet gjeld}}{\text{Årsinntekt}}$$

Videre stilles det krav til hvor stort lånet kan være i forhold til boligens verdi, også kalt belåningsgrad (Regjeringen.no, 2023). For nedbetalingslån og rammekreditt kan belåningsgraden maksimalt være henholdsvis 85 og 60 prosent. Alle lån med pant i boligen skal tas med i beregningen av belåningsgrad. Det er imidlertid mulig å ta hensyn til tilleggssikkerhet i form av kausjon, garanti eller pant i annen fast eiendom. Belåningsgraden kan formuleres slik:

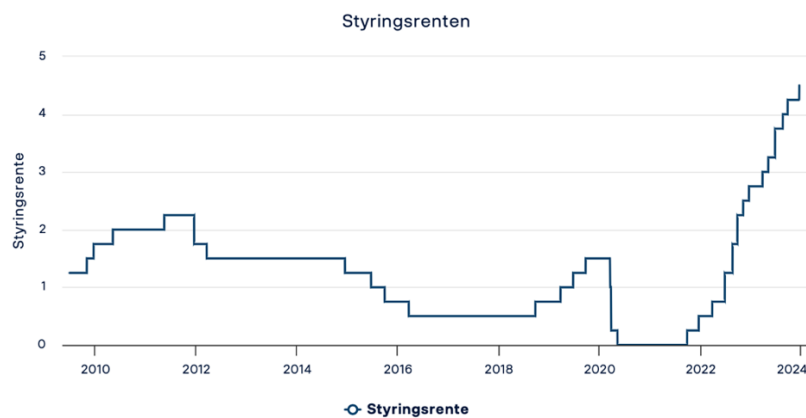
$$\text{Belåningsgrad} = \frac{\text{Lån med pant i boligen}}{\text{Boligens verdi} + \text{ev.tilleggssikkerhet}}$$

Hvor stort boliglån man kan få innvilget er altså avhengig av både lønnsinntekt og egenkapital.

2.3.3 Styringsrenten

For å stabilisere prisveksten og økonomiske utvikling bruker Norges Bank styringsrenten som det viktigste virkemiddelet (Norges Bank, 2023). I Norge er styringsrenten den renten bankene får for innskuddene sine i Norges Bank. Åtte ganger i året fastsettes renten av komiteen for finansiell stabilitet og pengepolitikk, og fire ganger i året utgir Norges Bank en pengepolitisk rapport. Rapporten inkluderer blant annet prognose for fremtidig utvikling i styringsrenten, også kalt rentebanen.

I perioden 2010 til november 2014 ble styringsrenten holdt stabil rundt 2 prosent (Norges Bank, 2023). Fra desember 2014 ble den imidlertid gradvis redusert, og nådde et bunnpunkt på 0,5 prosent fra april 2016. Rentenivået ble holdt lavt på dette nivået til august 2018, men ble imidlertid satt opp med 1 prosentpoeng til oktober 2019. Rentenivået holdt seg stabilt på 1,5 prosent til mars 2020. Grunnet Koronapandemien ble renten satt ned til 0 prosent av Norges Bank fra juni 2020 til august 2021. Ettersom pandemien medførte et negativt etterspørselssjokk, ble styringsrenten redusert for å stimulere økonomisk aktivitet. Det var imidlertid også et tilbudsunderskudd under pandemien grunnet lockdown. Av flere grunner, blant annet den ekspansive pengepolitikken, ble det derfor høy inflasjon etter pandemien. Dermed ble styringsrenten satt betydelig opp etter august 2021 for å redusere pengemengden i økonomien. I skrivende stund er styringsrenten satt til 4,5 prosent.



Figur 4. Styringsrenten i prosent (Norges Bank, 2023)

Både styringsrenten og prognosen for fremtidig utvikling påvirker rentene mellom de norske bankene, og dermed også rentenivået bankene tilbyr sine kunder for både utlån og innskudd (Norges Bank, 2023). Dette påvirker igjen blant annet boligpriser, etterspørsel etter lån, forbruk og investeringer. I tillegg har styringsrenten betydning for forventning om fremtidig inflasjon, og utvikling i økonomien. Styringsrenten virker dermed styrende for flere størrelser i økonomien, derav også navnet *styringsrente*. I økonomiske oppgangstider vil renten gjerne settes opp for å bremse aktiviteten, mens i økonomiske nedgangstider vil den settes ned for å stimulere økonomien. Styringsrenten er følgelig det viktigste virkemiddelet i norsk pengepolitikk.

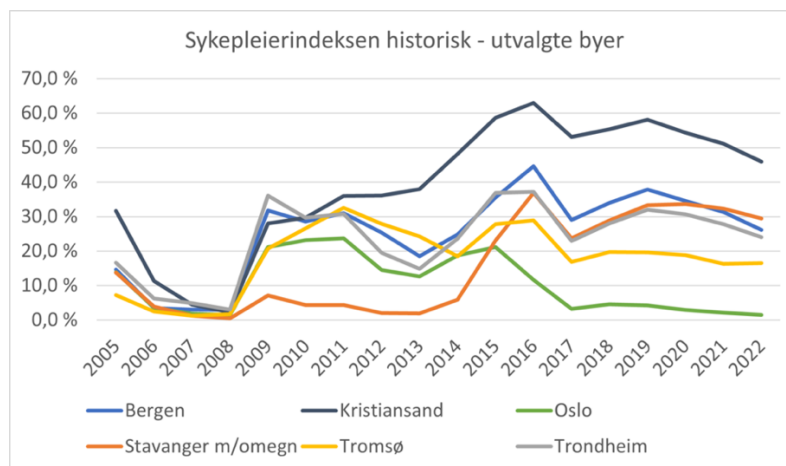
2.3.4 Sykepleierindeksen

Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av omsatte boliger en enslig sykepleier kan få finansiering til å kjøpe (Eiendom Norge, 2023). I 2022 var gjennomsnittlig månedslønn for sykepleiere 51 020 kroner, og medianlønn 50 460 kroner (Fløtre & Tuv, 2023). Til sammenligning var gjennomsnittlig lønn og medianlønn per måned henholdsvis 53 150 og 47 680 for hele landet. Ettersom inntekten til sykepleiere representerer en god norsk inntekt, som i liten grad er avhengig av konjunkturer, er dette yrket egnet til indeksen (Eiendom Norge, 2023). Dersom indeksen er høy betyr det at boligprisene er lave. Hensikten er å undersøke om det er tilstrekkelig med en normal inntekt for å kunne kjøpe bolig i Norge.

De viktigste komponentene for beregning av sykepleierindeksen er inntekt, rente, skatt og boligpriser (Eiendom Norge, 2023). Det tas også hensyn til hvor mye det er mulig å låne etter utlånsforskriften. Det stilles altså krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad. Tall for 2022 viser at en enslig sykepleier kun hadde råd til å kjøpe 1 av 100 boliger i Oslo. Med en grei inntekt er det derfor vanskelig å komme seg på boligmarkedet i Oslo. Videre viste indeksen at en enslig sykepleier hadde råd til å kjøpe 24 av 100 boliger i Bergen samme år. I Ålesund, Kristiansand og Porsgrunn var det imidlertid enklere for sykepleiere å kjøpe bolig, da indeksen viste at de hadde råd til 40 prosent av boligene som ble omsatt.

Dersom vi ser på utviklingen i sykepleierindeksen fra 2005 til 2022 viser den at boligprisene var dyrest rett før finanskrisen i 2007 og 2008 (Eiendom Norge, 2023). Boligprisene var imidlertid lavest i 2015, som et resultat av økt boligbudsjett og moderat boligprisutvikling. Dersom man ser på perioden fra 2011 til 2020 under ett, lå indeksen på drøyt 30 prosent for hele landet. Ettersom boligprisene økte mer enn boligbudsjettet i 2022 falt derimot indeksen til 25 prosent dette året.

Det som er mest interessant med sykepleierindeksen er imidlertid å sammenligne regionale forskjeller (Eiendom Norge, 2023). Historisk har utviklingen i de største norske byene fulgt hverandre tett. Det finnes derimot tre byer som har hatt en annen utvikling på et tidspunkt. Fra 2007 til 2014 hadde Stavanger en sterk prisvekst i boligmarkedet. Sykepleierindeksen viser derfor at en enslig sykepleier kun hadde råd til 1 av 100 boliger i Stavanger i 2013. Indeksen har derimot økt mye siden den gangen, og i 2022 hadde en person med samme yrke råd til 30 av 100 boliger. I tillegg var det et boligprisfall i Kristiansand i 2014. Det har av denne grunn vært en kraftig vekst i sykepleierindeksen for byen siden. I Oslo har det imidlertid vært en motsatt trend. I 2013 var sykepleierindeksen 13 prosent. Selv om boligbudsjettet til en sykepleier har økt siden, har derimot boligvalgfriheten blitt redusert. I 2022 viser derfor indeksen at en enslig sykepleier kun har råd til 1 av 100 boliger i Oslo. Dette er fordi boligprisene har økt mer enn boligbudsjettet.



Figur 5. Sykepleierindeksen for utvalgte byer (Eiendom Norge, 2023)

Det finnes imidlertid svakheter ved indeksen (Eiendom Norge, 2023). En svakhet er at den kun måler andelen boliger en enslig sykepleier har råd til. Indeksen tar ikke hensyn til om boligene har endret kvalitet over tid. Dette vil også skape utfordringer når geografiske områder skal sammenlignes. Boligsamensettingen kan variere stort i geografiske områder, selv om kvaliteten på boligene som er omsatt over tid er omtrentlig konstant. Følgelig kan det være svakheter ved å bruke indeksen til å måle hvor vanskelig det er for en person med en grei inntekt å kjøpe bolig. Sykepleierindeksen gir likevel en god rettesnor.

2.4 Kjennetegn ved det norske leiemarkedet

Hovedforskjellen mellom leie- og eiermarkedet er at prisen i eiermarkedet blir framforhandlet som en engangsinteraksjon mellom kjøper og selger (Larsen & Sommervoll, 2011). I leiemarkedet blir imidlertid prisen satt over en lenger tidsperiode etter repeterte interaksjoner mellom leietaker og utleier. Dermed er det rom for å justere leieprisen opp og ned over tid. I tillegg vil varigheten til leieoppholdet variere, og det kan foretas seleksjon av leietaker og utleier både før avtalen blir inngått og underveis i leieforholdet. Ettersom leiemarkedet skiller seg noe fra eiermarkedet ønsker vi å gjøre rede for hva som kjennetegner både tilbuds- og etterspørselssiden i det norske leiemarkedet.

2.4.1 Tilbudssiden – utleierne og leieboligene

Tilbudssiden i leiemarkedet består av utleiere og utleieboligen deres (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Det er både privatpersoner og profesjonelle utleiere som leier ut. Dersom utleier er en privatperson, leier personen ut egen bolig eller sekundærbolig. En utleier blir imidlertid betegnet som profesjonell dersom det leies ut fem eller flere boligenheter, det er et utleieselskap, eller det er offentlig utleier.

Som en konsekvens av at eierlinjen har stått sentralt i den norske boligpolitikken, har det norske leiemarkedet blitt relativt lite (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Det er få profesjonelle utleieselskap som opererer i markedet da det ikke lønner seg skattemessig å regne leieinntekter under næringsvirksomhet. For private aktører er det imidlertid skattefritt å leie ut under halvparten av egen bolig. Derfor består det norske leiemarkedet hovedsakelig av private utleiere. Det finnes likevel noen profesjonelle utleieselskap på markedet, som Heimstaden og Thon Eiendom. I tillegg er det flere profesjonelle utleieformidlere som på vegne av utleieboligeieren formidler utleieboligen, og forvalter utleieforhold på det norske leiemarkedet.

Videre blir typisk loftsleiligheter, hybler eller sokkelleiligheter leid ut av privatpersoner (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Ettersom dette gjør at utleier og leietaker gjerne vil bo tett på hverandre, stiller utleier i slike tilfeller ofte strenge krav til leietakernes egenskaper. Dersom utleieobjektet er en sekundærbolig, vil leietaker bo mindre tett på utleier. Dette gjør det imidlertid vanskeligere for utleier å følge med på utleieboligen. I slike situasjoner vil derfor utleier gjerne selekttere leietakerne i større grad. Følgelig blir faktorer som naboklager, skader

på leiligheten og betalingsmislighold i større grad tatt hensyn til ved vurdering av leietakers muligheter for å leie objektet.

I tillegg forvalter omtrent alle de norske kommunene utleieboliger (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Dersom noen ikke kan ta vare på egne boliginteresser, blir dette kommunens ansvar. Det løses blant annet ved at kommunene eier boliger som de leier ut, eller ved at de disponerer utleiebolig gjennom framleie. Totalt eier kommunene omtrent 110 000 utleieboliger. For studenter finnes det også 14 studentsamskipnader som leier ut boliger.

2.4.2 Leietakerne

Det er vanligst at leietakere befinner seg i sentrale strøk (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). I 2020 var andelen leietakere høyest i byene Oslo, Tromsø og Trondheim. Dette har trolig sammenheng med at disse områdene har høyere boligpriser, og en høyere andel studenter. Det er imidlertid også høy en leieandel i kommunene som er minst sentrale. Følgelig er det en u-formet sammenheng mellom utbredelse av leieandel og sentralitet. Statistisk sentralbyrå rangerer bosted etter sentralitet på en skala fra 1 til 6, der 1 indikerer høy sentralitet og 6 angir lav sentralitet (Oppøyen, 2023). Sentralitet beregnes etter kommunenes geografiske plassering i forhold til områder med funksjoner av høy orden, altså sentrale funksjoner. For de minst sentrale kommunene² er leieandelen 23 prosent (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Videre er leieandelen lavest for de middelsentrale kommunene³ med en leieandel på rundt 20 til 22 prosent. For de mest sentrale kommunene⁴ er det imidlertid en høy leieandel på 28 prosent av alle husholdningene.

Videre er det å leie nært forbundet med livsfase (Revoltd & With, 2023). Leieandelen er høyest blant de yngre aldersgruppene. I 2020 var leieandelen 39 prosent for aldersgruppen 20 til 29 år. Dette kommer av at studenter utgjør en større andel av den yngre aldersgruppen. I tillegg er det mange som flytter ut fra foreldrene sine i 20-årene. Andelen boligeiere øker imidlertid gradvis med alderen, da man gjerne har tjent opp en egenkapital og har fast inntekt (Statistisk sentralbyrå, 2017). Leieandelen er derfor lavest for aldersgruppen som er 67 til 79 år, med 10 prosent i 2020. Statistikk viser likevel at eierandelen begynner å falle blant den eldste befolkningen. Dette skyldes blant annet at flere selger boligen sin for å flytte inn i boliger som

² Med en poengsum på 6 på sentralitetsskalaen.

³ Med en poengsum på 3 til 4 på sentralitetsskalaen.

⁴ Med en poengsum på 1 på sentralitetsskalaen.

er mer tilpasset alderdommen. Derfor var leieandelen 20 prosent for aldersgruppen som var 80 år eller eldre i 2020.

I tillegg viser statistikk at andelen leietakere er dobbelt så stor blant innvandre, sammenlignet med den øvrige befolkningen (Revold & Arnesen, 2021). I 2020 var leieandelen 39,1 prosent for innvandrere fra EU- og EØS-land, og 42,9 prosent for innvandrere fra Asia, Afrika, Europa, Amerika og Oseania. Til sammenligning var leieandelen kun 14,3 prosent for den øvrige befolkningen. Dette tyder derfor på at det kan være utfordrende for personer med innvandrerbakgrunn å bli boligeiere (Oppøyen, 2023). En del av forklaringen kan være at det er mange innvandrere som bor i Oslo. Dette er en by med høye boligpriser og lav eierandel, og det er følgelig vanskelig å etablere seg som boligeier på dette markedet. Det er imidlertid betydelige forskjeller innad i innvandrergruppen. Statistikk viser at landet de har bakgrunn fra har betydning for leieandel. Dette henger igjen sammen med flere faktorer, inkludert tidsperioden innvandringen skjedde, lengden på oppholdet i Norge, grunnen til innvandringen, samt integrering på andre områder som utdanning og arbeid. I tillegg spiller bosted en rolle, enten de bor sentralt eller i områder med høy eierandel.

2.5 Arbeidsledighet

I Norge blir arbeidsledighet klassifisert i to kategorier: AKU-ledighet og registrert arbeidsledighet (Horgen, 2023). Antall arbeidsledige blir publisert månedlig, og hentes av Nav og Statistisk sentralbyrå. Nav-tallene viser alle som er registrert som helt ledige, mens tallene fra SSB er fra Arbeidskraftundersøkelsen⁵. Forskjellen er at tallene som publiseres av SSB gjelder alle arbeidsledige, da inkludert personer som ikke faller inn under Nav sin registrering. AKU er imidlertid intervjubasert med et representativt utvalg av hele befolkningen.

Per oktober 2023 var arbeidsledigheten i Norge 3,6 prosent (Statistisk sentralbyrå, u.d.). For å få status som arbeidsledig er det flere kriterier som må være oppfylt. Den det gjelder må åpenbart ikke ha jobb, men være i en situasjon der man prøver å få seg jobb. Så snart et jobbtilbud oppstår, må den arbeidsledige være tilgjengelig for å begynne å jobbe for å kunne bli definert som arbeidsledig. Ifølge Tonje Køber, som er seksjonssjef for arbeidsmarkeds- og

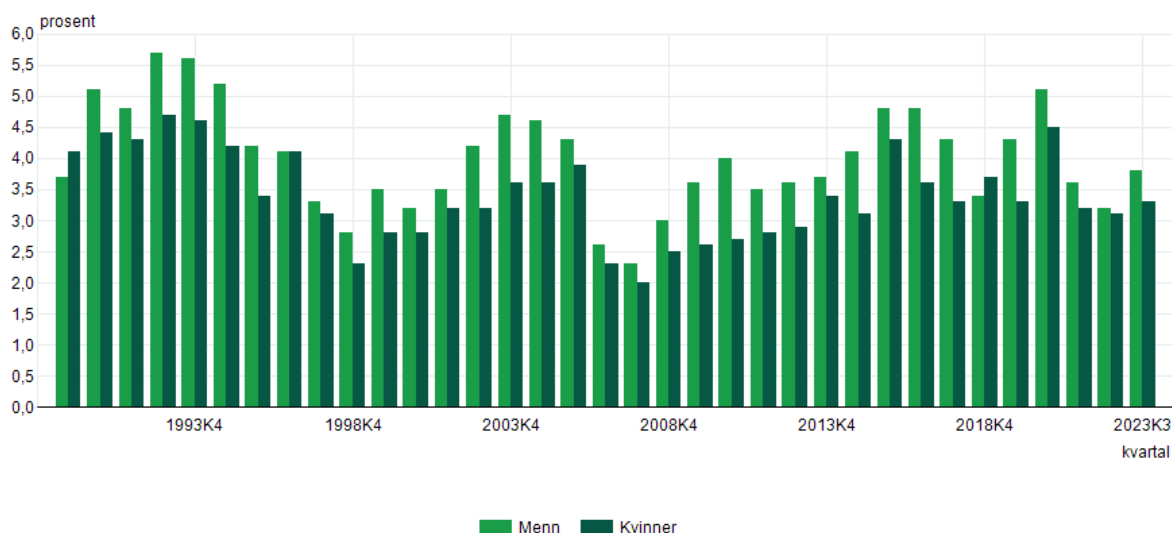
⁵ Heretter forkortet AKU

lønnsstatistikk i SSB, har det vært en jevn og svak økning i ledigheten i 2023 (Wiermyhr, 2023).

Videre publiserte SSB-forsker, Brasch (2022), i sin rapport om konjunkturtendenser at det er en forventning om en arbeidsledighet på 3,7 prosent innen utgangen av 2023. For å finne like arbeidsledighetstall som i inneværende år, må man tilbake til finanskrisen i 2008. Brasch uttalte videre i sin rapport at det er svakere vekstutsikter internasjonalt, med påfølgende lavere etterspørsel i flere næringer. Denne kombinasjonen forklares av et lavere press på arbeidsmarkedet. Forventningen Brasch skisserer er en gradvis økning i arbeidsledighet i årene som kommer, og presenterer videre et tall på 4 prosent arbeidsledighet i 2025.

2.5.1 Arbeidsledighet og konjunkturer

I tillegg til å fortelle hvor mange som står uten arbeid, er arbeidsledigheten en indikator på økonomiens tilstand. I senere tid har Norge gjennomgått en bankkrise i perioden 1988-1993, som resulterte i store inntjeningsproblemer for bankene, med tilhørende soliditetsproblemer (Grytten, 2022). Videre hadde vi en finanskrisen i perioden 2007 – 2010, som kan oppsummeres med at bankene ikke lengre kunne låne ut midler da de opplevde svikt i lånetilgangen. Koronakrisen i 2020-2021 var imidlertid en ny type krise som kom brått og uventet. Krisen gav et tilbudssidesjokk som slo ut i et enda større etterspørselssjokk. Resultatet ble en frykt for at mange bedrifter skulle gå konkurs. Det ble også et faktum at flere ble slått konkurs. Ser vi disse krisene opp mot figur 6 nedenfor, er dette med på å forklare hvorfor arbeidsledighetsgrafene svinger.



Figur 6. Arbeidsledige etter kjønn (Statistisk sentralbyrå, u.d.)

2.5.2 Rettigheter som arbeidsledig

Som arbeidsledig har man en rett til dagpenger. Hensikten med dette er å sikre den arbeidsledige inntekt, men samtidig motivere til å aktivt søke arbeid. Dagpenger utgjør 62,4 prosent av den inntekten man mottok før man ble arbeidsledig, og beregningsgrunnlaget er inntekten som har blitt mottatt de siste tolv avsluttede kalendermånedene (Sámagillii, 2023). Kommer man derimot bedre ut ved å regne gjennomsnittet av de 36 siste avsluttede kalendermånedene, vil dette være grunnlaget. Det er videre et krav at man må være medlem i folketrygden, og arbeidstiden må være redusert med minimum 50%, slik at arbeidsinntekten er redusert. Det stilles også krav til størrelsen på mottatt inntekt før man ble arbeidsledig, og denne må være minimum 1,5 G⁶ de siste 12 måneder, eller minst 3 G de siste 36 måneder. Dagpengene er mulig å få utbetalt en begrenset periode, og tidshorisonen er 52 uker forutsatt at inntekt var under 2 G. Ellers gjelder en periode på 104 uker.

⁶ G står for grunnbeløpet (Nav, 2023). Per 1. mai 2015 utgjorde 1 G 90 068 norske kroner. Tilsvarende utgjorde 1 G 111 477 norske kroner per 1. mai 2022.

3. Teori

I denne delen ønsker vi å presentere det teoretiske grunnlaget som vil bli brukt til videre analyser av de empiriske resultatene. Vi begynner med å presentere tidligere forskning som kan knyttes til problemstillingen vår. Deretter beskriver vi keynesiansk teori og permanent inntektshypotese. Avslutningsvis vil vi forklare adferdsteori.

3.1 Tidligere forskning

Vi ønsker å utforske hvordan arbeidsledighet påvirker boforhold. Tidligere forskning har i stor grad undersøkt hvordan boforhold påvirker arbeidsledighet, men har viet mindre oppmerksomhet til hvordan arbeidsledighet påvirker boforhold. Altså den motsatte sammenhengen av det vi ønsker å undersøke. Det finnes imidlertid noe forskning som kan knyttes til hvordan boforhold blir påvirket av arbeidsledighet som vi i denne delen skal presentere.

Lisi (2015) er en av de som har kommet frem til at det er en positiv sammenheng mellom det å leie og arbeidsledighet. I modellen hans tok han utgangspunkt i at boligsøkere alltid vil foretrekke å eie bolig fremfor å leie. Muligheten til å kjøpe bolig er imidlertid avhengig av tilgangen til boliglån. Sannsynligheten for å låne penger til bolig blir igjen påvirket av hvorvidt personen er sysselsatt. Ettersom inntekten fra arbeid er høyere enn inntekten fra arbeidsledighet, vil sjansen for å få boliglån bli større for en som er ansatt. Dette kommer av at en høyere inntektsstrøm garanterer banken bedre oppfyllelse av forpliktelsene. Hvorvidt man får boliglån eller ikke vil igjen påvirke valget om å eie eller leie. Resultatet er derfor at de som er sysselsatt oftere eier hjemmet de bor i enn at de leier det. Som følge av dette kom han frem til at det er en positiv sammenheng mellom leieandel og arbeidsledighet.

Videre viser det meste av forskningen gjort på området at usikkerhet rundt fremtidig inntekt har en negativ effekt på huseierskap. Luis Diaz-Serrano (2005) kom frem til at husholdninger som opplever stor usikkerhet rundt fremtidig inntekt foretrekker å leie boligen sin. De som befinner seg i områder der en liten gruppe mennesker har betydelig høyere inntekter enn resten av gruppen viser også større tilbøyelighet for å eie egen bolig. I tillegg kom Haurin og Gill (1987) frem til at konsum av hus faller når usikkerhet rundt mottak av inntekt øker. Denne konklusjonen ble støttet av Robust, Deitz og McGoldrick (1999) som kom frem til at

inntektsusikkerhet reduserer sannsynligheten for at individer kommer til å eie hjemmet sitt i løpet av livet.

I tillegg har Zhou (2011) undersøkt effekten av usikkerhet rundt arbeidsledighet og sannsynligheten for boligeierskap i Kina. Han kom frem til at arbeidsledighetsusikkerhet negativt påvirker tilbøyeligheten til å eie bolig for høyinntektsfamilier. Resultatene viste også at permanent inntekt øker boligeierskapsraten for lavinntektsfamilier. Uavhengig av husholdningens sosiale utgangspunkt er altså permanent inntekt og forutsigbarhet viktig for at man skal være villige til å investere i bolig.

Videre viser undersøkelser utført av Statistisk sentralbyrå også at det er en klar positiv sammenheng mellom inntekt og husholdningens eierskap av egen bolig (Regjeringen.no, 2020). Dersom en husholdning sin samlede inntekt er 60 prosent eller mindre av medianinntekten etter skatt, betegnes husholdningen som en lavinntektshusholdning (Hattrem, 2022). I 2021 tilsvarte denne lavinntektsgrensen 261 600 kroner. Ettersom lavinntektshusholdninger har vanskeligere for å skaffe egenkapital og ikke oppfyller bankenes krav om betjeningsevne, er det vanskelig for dem å få tilgang til boliglån (Regjeringen.no, 2020). Det har altså vært en nedadgående trend i eierandelen for lavinntektshusholdningen, hvorav den har gått fra 39 prosent i 2003 til 29 prosent i 2019. For andre husholdninger har imidlertid eierandelen holdt seg stabil i overkant av 80 prosent. Dermed viser statistikk at leieandelen holder seg stabil for husholdninger som ikke befinner seg i gruppen definert som lavinntektshusholdning. Størrelsen på inntekten til en husholdning kan ha sammenheng med arbeidsledighet.

Det finnes altså forskning som på ulike måter har undersøkt hvordan arbeidsledighet påvirker beslutningen om å leie eller eie bolig. Forskningen er imidlertid begrenset. I vår oppgave vil vi derfor undersøke sammenhengen nærmere, og bidra til en dypere forståelse av hvorvidt arbeidsledighet har betydning for avveiningen mellom det å leie eller eie.

3.2 Keynesiansk teori

John Maynard Keynes var en britisk økonom som ofte anses som grunnleggeren av makroøkonomi (Jahan, Mahmud, & Papageorgiou, 2014). Keynes teorier ble kjent for verden på 30-tallet, men det var imidlertid ikke før perioden etter andre verdenskrig til 1970 at teoriene hans dominerte den økonomiske politikken.

Keynes hevdet at utilstrekkelig etterspørsel kan resultere i langvarig høy arbeidsledighet (Jahan, Mahmud, & Papageorgiou, 2014). Han mente at produksjon av varer og tjenester består av fire komponenter: forbruk, investeringer, offentlig kjøp og nettoeksport. Økt etterspørsel må derfor stamme fra en av disse komponentene. Dersom det er økonomiske nedgangstider vil forbruket bli redusert, spesielt for valgfrie kjøp som hus og biler. Det reduserte forbruket fra konsumentene vil igjen føre til lavere investeringer fra bedrifter, da de tilpasser seg den reduserte etterspørselen. Ansvar for å øke produksjonen er derfor, ifølge Keynes, opp til staten.

Videre viser Keynesiansk teori til at det er nødvendig med statlig inngrep for å stabilisere den økonomiske aktiviteten, da det frie markedet ikke har selvregulerende mekanismer som kan gi full sysselsetting (Jahan, Mahmud, & Papageorgiou, 2014). Følgelig er det nødvendig med motkonjunkturpolitikk. Et eksempel på dette er å bruke pengepolitikken til å stabilisere økonomien. Det å senke rentene vil oppmuntre til investeringer, og dernest stimulere økonomien. Keynes argumenterte for at det er bedre at regjeringen løser økonomiske problemer på kort sikt, i stedet for å vente på at økonomien skal stabilisere seg på lang sikt.

Keynesiansk teori har dog blitt utviklet siden 1970-tallet til i dag, og dette omtales gjerne som ny-Keynesiansk teori (Holmsen & Røisland, 2006). Hovedforskjellen fra tradisjonell til ny teori er at generelle pris- og lønnsstivheter og imperfekt konkurranse blir hensyntatt. Det er stive priser og lønninger som gjør at pengepolitikken kan ha betydning for realøkonomien på kort- og mellomlang sikt. Dette har hatt en viktig betydning for hvordan sentralbanker kommuniserer i dag. Tidligere var sentralbankene relativt hemmelighetsfulle om sitt reaksjonsmønster. I dag velger de imidlertid å publisere prognoser for hvordan styringsrenten kommer til å utvikle seg i fremtiden. Ny-Keynesiansk teori viser derfor til at tydelig kommunikasjon kan gi mer effektiv bruk av forventingskanalen, og deretter føre til mer stabil produksjon og inflasjon.

3.3 Permanent inntektshypotese

I 1957 presenterte Milton Friedman den permanente inntektshypotesen (Kagan, 2020). Dette er en teori om forbruk, og viser til at konsumenters forbruk varierer i samsvar med forventning om gjennomsnittlig langsiktig inntekt. Den langsiktige inntekten kan ses på som nivået av permanent inntekt som trygt kan brukes. En arbeider vil kun spare penger dersom den nåværende inntekten er høyere enn forventet nivå av permanent inntekt.

Videre viser hypotesen til at endringer i forbruksvaner ikke er mulig å forutse, da vanene er basert på hvert enkelt individs forventninger (Kagan, 2020). Selv om økonomisk politikk øker inntektene i økonomien, er det ikke nødvendigvis slik at forbruksutgiftene øker. Forbruksutgiftene endres når forventningene om fremtidig inntekt endres. I motsetning til Keynesiansk teori mente Friedman derfor at konsum er avhengig av forventning om fremtidig inntekt, og ikke nåværende utbetalt inntekt etter skatt. Individer foretrekker å jevne ut forbruket sitt, fremfor å la det variere som et resultat av svingninger i inntekt.

Dette vil igjen påvirke forbruksvaner (Kagan, 2020). Det er sannsynlig at en arbeiders forbruk vil øke dersom det er forventning om en bonusutbetaling på slutten av en periode. Dette kommer av at det er en forventning om økt fremtidig inntjening. Det er imidlertid også like sannsynlig at arbeideren ikke øker forbruket sitt da bonusen kun blir sett på som en kortvarig gevinst. I stedet vil det gjøres forsøk på å øke sparingen. Dette kan også sammenlignes med individer som har blitt informert om at de skal motta arv. Konsumforbruket kan øke som følge av forventning om en ekstra tilstrømming av midler, eller individet kan få insentiver til å investere penger i tilleggsfond for å oppnå langsiktig vekst av pengene.

3.4 Adferdsteori

Homo economicus har blitt brukt av økonomer til å beskrive et rasjonelt menneske (Chen, 2021). Modellen ble utarbeidet av John Stuart Mill i 1836. I neoklassisk økonomisk teori blir ofte mennesker portrettert som ideelle beslutningstakere med tilgang til informasjon, som også er konsistente og har selvinteresse for å nå målene sine. Det finnes flere varianter av modellen, men de fleste antar at mennesker er rasjonelle og alltid vil prøve å maksimere nytten sin for å oppnå både økonomiske og ikke-økonomiske gevinster.

Homo economicus vil primært være opptatt av å maksimere profitt (Chen, 2021). Det er imidlertid mer viktig å ta valg som gjør at målene blir nådd mest effektivt. For en konsument vil hovedmålet være å maksimere nytte, mens for en produsent er hovedmålet å maksimere profitt. I dag baseres modellen hovedsakelig på tre antakelser: (1) rasjonelle beslutninger, (2) selvinteresseorientering og (3) nyttemaksimering.

Videre blir nytte ansett som den totale tilfredsstillelsen eller fordelen som oppstår når en vare eller et gode blir konsumert (Boyle, 2023). Økonomiske teorier som baserer seg på rasjonelle valg, slik som homo economicus, antar at mennesker strekker seg etter å maksimere nytten sin. Nytte er et viktig begrep i økonomien da det har en direkte påvirkning på etterspørselen,

og dermed også prisen på varer og tjenester. Ettersom mennesker har ulike preferanser og risikoaversjon vil ikke nyttefunksjonen se lik ut for alle. Det er likevel tilnærmet umulig å måle nytte direkte.

4. Data

I denne oppgaven skal vi bruke et paneldatasett for norske kommuner i videre analyser. Ved innhenting av dataene har vi brukt to eksterne kilder, Statistisk sentralbyrå og Fiva, et al. (2023) sitt «Local Government Dataset». Vi begynner med å forklare hvilke data vi har hentet, og kildene de er hentet fra. Deretter presenterer vi deskriptiv statistikk for å gi et innblikk i dataene.

4.1 Datainnsamling

Den første kilden vi har hentet data fra er Statistisk sentralbyrå. Denne faglig uavhengige institusjonen tilbyr store mengder rådata som kan gi informasjon på et detaljert nivå, slik som kommune. Informasjonen er presentert i tabeller på nettsiden deres, og er tilgjengelig for alle. Herfra har vi hentet data om antall husholdninger som er leietakere og boligeiere. I tillegg hentet vi data om frie inntekter per innbygger, langsiktig gjeld i prosent av driftsinntekter, antall innbyggere, antall innbyggere i spredtbygde strøk og aldersfordeling.

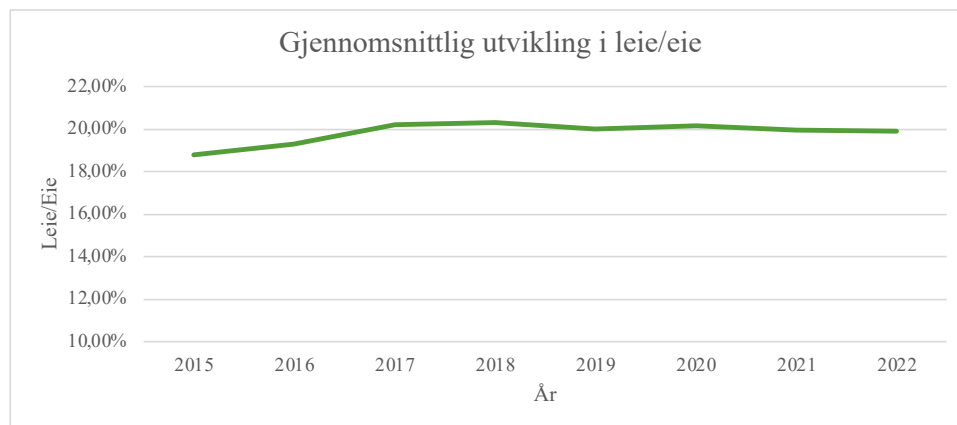
Videre har vi benyttet Jon H. Fiva, Askill Halse og Gisle Natvik (2023) sitt «Local Government Dataset». Dette er et ubalansert paneldatasett som opprinnelig ble konstruert for å analysere strategisk bruk av offentlig kapital. Flere av variablene stammer fra Kommunedatabasen (Sikt) og Statistikkbanken (SSB). Datasettet inneholder 22 159 observasjoner fra 1972 til 2022. Herfra har vi hentet data for gjennomsnittlig arbeidsledighet, kommuner sin kostnadsbruk i ulike sektorer og kvinneandel. I tillegg har vi brukt paneldatasettet til å få gjennomgående kommunenumre. Etter kommunereformen i 2020, ble antall kommuner redusert fra 426 (2017) til 356 (2020). Det er følgelig et brudd i tidsserien mellom 2019 til 2020. Vi har derfor brukt inndelingen i datasettet for å få gjennomgående kommunenumre.

Ettersom datasettet inneholdt mangelfulle observasjoner, har vi også rensket opp i dette. Det endelige datasettet består dermed av 2 842 observasjoner, med data på kommunenivå fra 2015 til 2022. For kommuner som har blitt slått sammen etter kommunereformen i 2020 har vi valgt å summere observasjonene for hver av kommunene før 2020, slik at det ikke blir et brudd i tidsserien. I tillegg har vi for data som inneholder prosent, slik som arbeidsledighet, valgt å beregne gjennomsnittet for hver kommune før 2020. Det er derfor ikke et brudd i tidsserien fra 2019 til 2020.

4.2 Deskriptiv statistikk

I denne masteroppgaven ønsker vi å rette fokus mot hvordan avveiningen mellom det å leie eller eie blir påvirket av arbeidsledighet. For å kunne gi en oversikt over datagrunnlaget ønsker vi derfor å presentere deskriptiv statistikk. Hensikten med å presentere disse tallene er å kunne gi innsikt dataene, som kan legge grunnlag for videre tolkning og analyser.

Responsvariabelen i modellen vår er et estimat av antall husholdninger som er leietakere dividert på antall boligeiere. I figur 7 ser vi at det har vært en vekst leie/eie-andelen fra 2015 til 2022. Veksten var sterkest i perioden 2015 til 2016, med vekst på 0,91 prosentpoeng. Etter 2017 ser det imidlertid ut til at veksten avtar, og den stabiliserer seg rundt 20 prosent. Selv om utviklingen ser ut til å avta, har det likevel vært en oppadgående trend i hele tidsperioden. Fra 2015, med en andel på 18,81 prosent, til 19,92 prosent i 2022. Det har derfor vært en gjennomsnittlig vekst på 1,11 prosentpoeng i løpet av de syv årene. Dette betyr at flere velger å leie i stedet for å eie hvis man betrakter hele tidsperioden samlet.



Figur 7. Utvikling i gjennomsnittlig leie/eie-andel i hele landet fra 2015 til 2022

Videre har vi i tabell 1 presentert deskriptiv statistikk over kommunene med høyest og lavest leie/eie-andel i 2015. Vi ser at kommunene med høyest andel av responsvariabelen er Bardu, Nesna, Hasvik, Sogndal og Midt-Telemark. Kommunene med lavest leie/eie-andel er Bømlo, Flakstad, Aukra, Askøy og Årdal. Forskjellen mellom kommunen med høyest og lavest leie/eie-andel utgjør 26,44 prosentpoeng.

Vi ser også at arbeidsledigheten varierer mellom kommunene. Kommuner som skiller seg ut med høyest ledighet er Hasvik og Flakstad, med henholdsvis 5,32 prosent og 3,06 prosent arbeidsledighet. Videre ser vi at samtlige av kommunene med høyest leie/eie-andel har en høyere andel av befolkningen som bor i spredtbygde strøk enn det nasjonale gjennomsnittet.

Flakstad skiller seg ut som kommunen med en høyest andel innbyggere som bor i spredtbygde strøk, med 84,62 prosent. Deretter ser vi at samtlige av kommunene har en større andel av befolkningen i aldersgruppene «0 til 34 år» eller «35 til 66 år», enn de andre aldersgruppene. I tillegg har kommunene med høyest leie/eie-andel en høyere andel av befolkningen i aldersgruppene «67 til 74 år» og «75 år og eldre» enn det nasjonale gjennomsnittet. For kommunene med lavest leie/eie-andel er det imidlertid større variasjon i aldersfordelingen.

Tabell 1. Deskriptiv statistikk over kommunene med høyest og lavest leie/eie-andel i 2015

	Leie/Eie	Arbeidsløshet	Andel Spredtbygde strøk	Andel 0-34 år	Andel 35-66 år	Andel 67-74 år	Andel 75 år og eldre
<i>Kommuner med høyest leie/eie</i>							
Bardu	37,26 %	1,12 %	37,07 %	47,89 %	36,49 %	7,97 %	7,65 %
Nesna	36,98 %	1,44 %	23,98 %	43,67 %	40,99 %	7,43 %	7,91 %
Hasvik	34,45 %	5,32 %	31,67 %	39,58 %	42,84 %	8,17 %	9,41 %
Sogndal	34,15 %	1,15 %	27,91 %	45,85 %	39,34 %	7,40 %	7,41 %
Midt-Telemark	34,08 %	2,09 %	50,18 %	43,82 %	39,98 %	7,86 %	8,34 %
<i>Kommuner med lavest leie/eie</i>							
Bømlo	10,82 %	2,14 %	36,15 %	47,11 %	39,61 %	6,37 %	6,90 %
Flakstad	10,97 %	3,06 %	84,62 %	39,32 %	39,69 %	8,54 %	12,44 %
Aukra	11,03 %	2,00 %	54,84 %	44,81 %	38,81 %	8,22 %	8,17 %
Askøy	11,13 %	2,16 %	11,82 %	48,60 %	40,38 %	6,00 %	5,03 %
Årdal	11,17 %	1,32 %	6,24 %	38,66 %	42,14 %	8,68 %	10,52 %
Nasjonalt gjennomsnitt	18,81 %	2,02 %	18,89 %	44,70 %	41,37 %	7,00 %	6,93 %

Tidligere i oppgaven har vi vist til at leieandelen er høyest i sentrale områder. Tabell 1 viser imidlertid at samtlige av kommunene med høyest leie/eie-andel i datasettet er ganske rurale. I Sogndal ble det registrert 12 188 innbyggere 2. kvartal 2023 (Skau, 2023). Samme år var det 2 360 studenter som studerte ved Høgskolen på Vetland i Sogndal (Høgskolen på Vestland, 2023). Dette utgjør omtrent en femtedel av innbyggerne. Ettersom det er vanlig at studenter velger å leie fremfor å eie, er dette trolig en sentral grunn til at leie/eie-andelen er høy i Sogndal. Tilsvarende er dette trolig også tilfellet i Nesna kommune. Det finnes en liten campus til Nord Universitet i kommunen. Selv om campusen er liten, er det kun 1 794 innbyggere i kommunen. Dette kan derfor ha vært utslagsgivende for den høye leie/eie-andelen i kommunen.

I tillegg er landets største hægarnison, Setermoen, i Bardu (Thornær & Engerengen, 2023). Ofte tiltrekker en militærleir til seg personell som kun er stasjonert i området midlertidig. Mange av disse personene vil derfor velge å leie bolig, da oppholdet kan være begrenset i tid. Dersom vi ser på leie/eie-andelen i Hasvik, henger nok dette sammen med at næringslivet i kommunen er basert på fiske og fiskeforedling (Dalfest & Askheim, 2023). Det jobber derfor mange sesongarbeidere der hvert år. Ettersom sesongarbeidere kan jobbe i ulike regioner avhengig av sesongens krav, kan det å eie bolig være upraktisk når arbeidet krever at de reiser. Inntekten til sesongarbeidere vil også variere avhengig av sesongen, og det kan følgelig være vanskelig å ha tilstrekkelig med midler til å kunne spare opp en egenkapital. Dette kan være grunnen til at leie/eie-andelen er høy i både Bardu og Hasvik.

Videre har vi i Tabell 2 presentert deskriptiv statistikk over kommunene med sterkest og svakest vekst i leie/eie-andelen fra 2015 til 2022. Vi ser at kommunene med sterkest vekst er Utsira, Beiarn, Ås, Levanger og Træna. Kommunene med svakest vekst er derimot Nesna, Grong, Hasvik, Vevelstad og Bokn. Vi ser altså at tabellen er dominert av små kommuner, i likhet med tabell 1. Utsira, Beiarn, Ås, Levanger og Træna har henholdsvis 215, 1 049, 21 736, 20 514 og 432 innbyggere (Statistisk sentralbyrå, 2023a). I tillegg har Nesna, Grong, Hasvik, Vevelstad og Bokn henholdsvis 1 794, 2 308, 967, 480 og 882 innbyggere. Ettersom samtlige av kommunene har relativt få innbyggere, skal det få personer til for å endre brøken. Dette kan være en sentral grunn til at små kommuner dominerer i begge tabellene.

Videre kan vi se i tabell 2 at samtlige av kommunene med svakest vekst i leie/eie-andelen har hatt en reduksjon i arbeidsledighet fra 2015 til 2022. I tillegg har gjennomsnittlig arbeidsledighet blitt redusert med 0,75 prosentpoeng på et nasjonalt nivå. De to kommunene med sterkest vekst i responsvariabelen har imidlertid hatt en vekst i gjennomsnittlig arbeidsledighet med henholdsvis 1,19 prosentpoeng og 0,13 prosentpoeng i tidsperioden.

Vi ser også at andelen av befolkningen i de eldre aldersgruppene har økt, mens andelen av befolkningen i de yngre aldersgruppene har blitt redusert. For samtlige av kommunene har aldersgruppen «0 til 34 år» økt, mens andelsgruppen «75 år eller eldre» har blitt redusert. At det har vært en vekst i andelen av befolkningen i de eldre aldersgruppene henger naturligvis sammen med at den samme befolkningen har blitt eldre i perioden. I tillegg har det nasjonale gjennomsnittet for aldersgruppene «0 til 34 år» og «35 til 66 år» blitt redusert med henholdsvis 1,89 prosentpoeng og 0,24 prosentpoeng. Aldersgruppene «67 til 74 år» og «75 år og eldre» har imidlertid økt med henholdsvis 0,79 prosentpoeng og 1,34 prosentpoeng.

Tabell 2. Deskriptiv statistikk for endring i variabler for kommunene med størst og lavest vekst i leie/eie-andelen fra 2015 til 2022

	Leie/Eie	Arbeidsløshet	Andel Spredtbygd strøk	Andel 0-34 år	Andel 35-66 år	Andel 67-74 år	Andel 75 år og eldre
Kommuner med høyest vekst i leie/eie fra 2015 til 2022							
Utsira	15,41 %	1,19 %	0,00 %	-6,25 %	0,99 %	2,82 %	2,43 %
Beiarn	11,23 %	0,13 %	0,00 %	-3,44 %	-1,13 %	1,11 %	3,45 %
Ås	9,83 %	-0,64 %	0,63 %	-0,01 %	-0,78 %	-0,30 %	1,09 %
Levanger	8,95 %	-0,30 %	-5,16 %	-4,13 %	1,96 %	0,27 %	1,90 %
Træna	8,55 %	0,22 %	-1,37 %	-5,98 %	5,91 %	-0,50 %	0,58 %
Kommuner med lavest vekst i leie/eie fra 2015 til 2022							
Nesna	-14,43 %	-0,38 %	1,64 %	-6,68 %	2,82 %	1,40 %	2,45 %
Grong	-9,20 %	-0,48 %	9,53 %	-3,38 %	-0,51 %	2,69 %	1,20 %
Hasvik	-6,86 %	-1,14 %	0,03 %	-5,76 %	2,59 %	2,83 %	0,34 %
Vevelstad	-6,22 %	-0,59 %	0,00 %	-2,00 %	-4,09 %	0,03 %	6,07 %
Bokn	-5,98 %	-1,67 %	-2,34 %	-3,02 %	0,59 %	-0,14 %	2,57 %
Nasjonalt gjennomsnitt	1,11 %	-0,75 %	-1,67 %	-1,89 %	-0,24 %	0,79 %	1,34 %

For å oppsummere kan vi se at det har vært en gjennomsnittlig vekst i leie/eie-andelen fra 2015 til 2022, med 1,11 prosentpoeng. Det kommer imidlertid frem at mindre kommuner, målt etter antall innbyggere, dominerer. I tillegg er kommunene ganske rurale. Dersom det er få innbyggere i en kommune, skal det ikke mange personer til for å endre brøken. Dette kan derfor være en sentral grunn til at begge tabellene er dominert av små kommuner. Videre kan vi se at gjennomsnittlig arbeidsledighet har falt med 0,75 prosentpoeng fra 2015 til 2022 på et nasjonalt nivå. Vi kan også se at andelen av befolkningen i de eldre aldersgruppene har økt, mens andelen av befolkningen i de yngre aldersgruppene har blitt redusert. Hvorvidt variasjonen i leie/eie-andelen har en sammenheng med variasjon i gjennomsnittlig arbeidsledighet, skal vi se på videre i oppgaven.

5. Metode

Metodikken for å studere hvordan leie/eie-andelen blir påvirket av arbeidsledighet har vi basert på lineær regresjonsanalyse. Det vil si at det forutsettes en lineær sammenheng mellom variablene i modellen. Vi har valgt å inkludere en modell med Pooled Ordinary Least Square⁷ og to modeller med faste individeffekter. I denne delen skal vi presentere modellene og hvilke variabler vi har valgt å inkludere. Deretter vil vi drøfte intern validitet, samt utelatte og uobserverbare variabler.

5.1 Modell

I hovedregresjonen er modell (1) estimert med POLS, og modell (2) og (3) estimert med faste individeffekter. Vi ønsker å undersøke hvilken effekt arbeidsledighet har for avveiningen mellom det å leie eller eie bolig. Regresjonslikningen kan dermed formuleres slik:

$$y_{it} = \beta_0 + \beta_1 \text{Arbeidsledighet}_{it} + \beta_2 Z_{it} + \delta_t + \alpha_i + \varepsilon_{it}$$

Her er y_{it} den avhengige variabelen, og arbeidsledighet hovedforklaringsvariabel. Videre representerer Z_{it} kontrollvariablene. Dette er variablene som skal justere for effekten arbeidsledighet har på responsvariabelen. δ_t representerer tidsdummyer ved tidspunkt t . I tillegg er α_i og ε_{it} henholdsvis individspesifikk fast effekt og feiltermen. i refererer til individet, som i vårt tilfelle er en kommune.

Hovedforskjellen mellom modellene er at α_i er konstant for alle individer i POLS (Vossen, u.d.). Modellen samler observasjoner fra ulike tidsperioder, og ignorerer at de tilhører ulike individer. Dermed behandles observasjonene som om de kommer fra én gruppe. En modell med faste effekter vil imidlertid betrakte individeffektene, α_i , som faste størrelser som må estimeres (Otnheim & Berentsen, u.d.). α_i er derfor en individspesifikk fast effekt som er konstant for hvert individ gjennom hele tidsperioden. Hvert enkelt individ vil følgelig ha en ulik stigningskoeffisient, men de samme helningsparameterne (Vossen, u.d.).

⁷ Heretter forkortet POLS

5.2 Variabler

Videre ønsker vi å forklare variablene som er inkludert i hovedregresjonen. Vi begynner med å beskrive hvilke data som inngår i den avhengige variabelen, og deretter presenterer hovedforklaringsvariabelen. Avslutningsvis vil vi forklare hvilke data som inngår i kontrollvariablene.

5.2.1 Avhengig variabel

I modellen vår har vi brukt leie/eie som avhengig variabel. Variabelen viser antall leietakere dividert på antall boligeiere i Norge. Antall boligeiere er summen av antall husholdninger som enten er selveier, aksjeeier eller andelseier. I tillegg er antall leietakere et mål på antall husholdninger som leier boligen de bor i. Ettersom vi ikke ønsker at responsvariabelen skal være et mål på størrelsen til kommunen, har vi derfor kommet frem til at det å dele antall leietakere på antall boligeiere er mest hensiktsmessig for modellen. Responsvariabelen kan skrives slik:

$$Y = \frac{Leie}{Eie} * 100$$

5.2.2 Hovedforklaringsvariabel

Variabelen vi spesielt ønsker å undersøke effekten av, er *arbeidsledighet*. Det antas at arbeidsledighet har en kausal sammenheng med leie/eie-andelen. Målet med oppgaven er derfor å måle styrken og retningen av denne sammenhengen. Som følge av dette har vi brukt et mål for gjennomsnittlig arbeidsledighet på kommunenivå som hovedforklaringsvariabel.

5.2.3 Kontrollvariabler

Videre har vi inkludert kontrollvariabler for å utelukke at sammenhengen mellom arbeidsledighet og responsvariabelen ikke skyldes tredje-variabler utelatt av analysen. Kontrollvariablene vi har inkludert inneholder data om økonomi og demografi på kommunenivå. Under forklarer vi variablene.

Innbyggere: Dette er et mål på hvor mange som er folkeregistret i hver kommune. Måltallet er registret 1. januar hvert år.

Frie inntekter per innbygger: Består av rammetilskudd og skatteinntekter fordelt på antall innbyggere (Regjeringen.no, u.d.). Den måler altså hvor store de frie inntektene er per

innbygger i kommunene. Ettersom det gjerne er stor spredning mellom høye og lave inntekter, kan dette føre til ikke-lineære sammenhenger mellom variabelen og andre variabler i modellen. Vi har derfor valgt å ta logaritmen av frie inntekter per innbygger, slik at den nye transformerte variabelen får en fordeling som er nærmere normalfordelingen (Kivedal, 2023, s. 187).

Langsiktig gjeld i prosent av driftsinntekter: Dette er et mål for hvor stor andel langsiktig gjeld er av totale driftsinntekter. Måltallet er informativt da driftsinntektene skal finansiere renter og avdrag på langsiktig lån, og sier derfor noe om økonomien i kommunene. Variabelen beregnes ved $\frac{\text{langsiktig gjeld}}{\text{driftsinntekter}} * 100$.

Kostnader for barnehage, utdanning, eldreomsorg, sosialtjeneste, kultur og samferdsel: Mål på summen av tall fra driftsregnskapet og investeringsregnskapet kommunene har brukt på henholdsvis barnehage, grunnskole, pleie og omsorg, kommunehelse, barnevern, sosialtjeneste og bolig, kultur og kirke, og samferdsel.

Spredtbygd strøk: Statistisk sentralbyrå definerer et strøk som et tettsted når det bor minst 200 personer der (Statistisk sentralbyrå, 2022). Videre skal normalt ikke avstanden mellom husene overstige 50 meter, med unntak av arialkrevende bygningstyper. Når strøket ikke er tettbygd er det spredtbygd. Det vil si at spredtbygde strøk er områder med mindre enn 200 personer som bor der.

Kvinner: Dette er et mål for andelen kvinner i kommunene.

Alder: Vi har valgt å dele alder inn kategoriene «0-34 år», «35-66 år», «67-74 år» og «75 år og eldre». Dette er aldersfordelingen til befolkningen i de ulike kommunene.

Vi har også valgt å inkludere tidsdummyvariabler i modellen. En dummyvariabel er en binær variabel som enten tar verdien 1 eller 0. Dette gir oss muligheten til å kunne se hvilken effekt hver enkelt kvalitet har på leie/eie-andelen.

År: Vi har inkludert dummyer for hvert år fra 2016 til 2022. Hvis dummyvariabelen er satt til 1 for 2016, betyr det at året er 2016; ellers er verdien 0. Dette gjelder for hver tidsdummyvariabel i modellen.

5.3 Intern validitet, samt utelatte og uobserverbare variabler

Ettersom vi kun har et vanlig paneldatasett, er det en del variabler vi ikke får kontrollert for. Det ideelle hadde vært om noen brå eksogene sjokk hadde påvirket deler av landet. Hvis det er mulig å identifisere spesifikke hendelser eller påvirkninger som bare påvirker visse områder, kunne dette hjulpet til med å bedre isolere årsakssammenhenger. Dette er viktig for å kunne trekke konklusjoner om hvordan arbeidsledighet påvirker valg av boforhold. Eksempelvis kunne et eksogent sjokk vært økonomiske hendelser, slik som regionale økonomiske kriser, opp- eller nedgang i spesifikke næringer, eller endringer i handelspolitikk som påvirker visse regioner. Det finnes imidlertid store mengder studier som har undersøkt ulike problemstillinger med liknende data som vi har brukt, og kun estimerer det med faste effekter. Vi kan følgelig være trygge på at den interne validiteten er bevart.

Videre kan Familiære forhold ha en sammenheng med responsvariabelen. Ettersom investering i bolig er en større økonomisk forpliktelse enn det å leie, vil variabler som forteller noe om familiesammensetningen til husholdningen trolig ha betydning for avveiningen. Dette kan eksempelvis være om det er par eller aleneboere, antall barn i husholdningen og alderen til barna. I tillegg vil størrelsen på familien som bor sammen trolig ha en betydning. Det finnes imidlertid ikke data på kommunenivå for disse variablene, og vi har derfor ikke inkludert de i datasettet vårt.

I tillegg har leieandelen trolig en positiv sammenheng med økte boligpriser. Vi ville derimot fått problemer med endogenitet i modellen dersom vi hadde inkludert en variabel for pris. En forklaringsvariabel er endogen dersom den korrelerer med feiltermen, enten fordi det er en utelatt variabel, målefeil eller simultan forekomst (Wooldridge, 2021, s. 800). Problemet med priser er at de fastsettes simultant med etterspørsel, og variablene vil derfor være endogene da både responsvariabelen og forklaringsvariabelen ville reagert på endringer i etterspørsel likt (Wooldridge, 2021, s. 535). Dermed har vi valgt å ikke inkludere kvadratmeterpris i modellen.

For å oppsummere er det flere variabler som kan forklare variasjonen i leie/eie-andelen enn det vi har inkludert i modellen vår. Vi har imidlertid valgt å inkludere kontrollvariabler som vi tror vil være med på å isolere effekten arbeidsledighet har på responsvariabelen.

6. Resultater

6.1 Hovedresultater

De estimerte resultatene blir presentert i tabell 4. Modell (1) er estimert med POLS, og modell (2) og (3) er estimert med faste effekter. Ettersom vi ønsker å undersøke hvordan leie/eieandelen blir påvirket av arbeidsledighet, har vi i modell (1) og (2) kun estimert effekten av hovedvariabelen. For å undersøke om effekten av hovedvariabelen er stabil eller svinger når det kontrolleres for andre variabler, har vi derfor inkludert alle kontrollvariabler i modell (3), slik at vi kan sammenligne den estimerte effekten av hovedvariabelen med modell (1) og (2).

I dette kapitlet starter vi med å gjennomgå de estimerte effektene for hver av de tre modellvariantene. Deretter skal vi drøfte de empiriske funnene, utføre hererogenitetsanalyser, samt kommentere svakheter ved analysen. Vi begynner imidlertid med å presentere en tabell som forklarer variablene vi har inkludert i modellen:

Tabell 3. Forklaring av variabler

Variabel	Forklaring
Arbeidsledighet	Gjennomsnittlig arbeidsledighet
Innbyggere	Antall innbyggere
Frie inntekter per innbygger (log)	Logaritmen til summen av rammetilskudd og Skatteinntekter, fordelt på antall innbyggere
Langsiktig gjeld i prosent av driftsinntekter	$\frac{\text{Langsiktig gjeld}}{\text{Driftsinntekter}} * 100$
Kostnader barnehage	Summen av driftsregnskapet og investeringsregnskapet for barnehager
Kostnader utdanning	Summen av driftsregnskapet og investeringsregnskapet for utdanning
Kostnader eldreomsorg	Summen av driftsregnskapet og investeringsregnskapet for pleie og omsorg
Kostnader sosialtjeneste	Summen av driftsregnskapet og investeringsregnskapet for kommunehelse, barnevern, sosialtjeneste og bolig
Kostnader kultur	Summen av driftsregnskapet og investeringsregnskapet for kultur og kirke
Kostnader samferdsel	Summen av driftsregnskapet og investeringsregnskapet for samferdsel
Spredtbygd strøk	Antall innbyggere som bor i strøk med mindre enn 200 personer
Kvinner	Andel kvinner
0-34 år	Antall innbyggere som er 0-34 år
35-66 år	Antall innbyggere som er 35-66 år
67-74 år	Antall innbyggere som er 67-74 år
75 år og eldre	Antall innbyggere som er 75 år og eldre

Merk: Alle variabler er fordelt på kommunenivå

6.1.1 Estimerte effekter

Som nevnt tidligere, er modell (1) i tabell 4 estimert med POLS. Vi ser at økning i gjennomsnittlig arbeidsledighet med 1 prosentpoeng er assosiert med 0,122 prosentpoeng økning i leie/eie-andelen. Økt arbeidsledighet er altså assosiert med at flere leier fremfor å eie. Koeffisienten er dog ikke statistisk signifikant. I tillegg viser modell (1) en sterkt statistisk signifikant konstant. Den estimerte effekten på responsvariabelen er 0,186. Dette betyr at for en kommune uten arbeidsledighet vil predikert verdi av leie/eie-andel være 0,186 %.

Videre er modell (2) estimert med faste effekter. Modellen viser at 1 prosentpoeng økning i arbeidsledighet er assosiert med 0,316 prosentpoeng vekst i responsvariabelen. Koeffisienten er statistisk signifikant på 1 % signifikansnivå. Sammenlignet med modell (1) ser vi at modell (2), som tar hensyn til individspesifikke faste effekter, gir en statistisk signifikant sammenheng mellom arbeidsledighet og leie/eie-andelen. Vi ser altså at modellvalg har betydning for estimert effekt av sammenhengen mellom responsvariabelen og hovedvariabelen.

Ettersom estimatet i modell (1) og (2) ikke tar hensyn til andre forklaringsvariabler enn arbeidsledighet, er estimatene trolig ikke forventningsrette. I modell (3) har vi derfor valgt å inkludere variabler for demografi og økonomi på kommunenivå som kontrollvariabler. Vi ser at 1 prosentpoeng økning i arbeidsledighet er assosiert med 0,274 prosentpoeng vekst i leie/eie-andelen. Koeffisienten er fortsatt statistisk signifikant på 1 % signifikansnivå fra modell (2) til (3). Videre ser vi at samtlige kontrollvariabler for demografi er statistisk signifikante, og negativt assosiert med responsvariabelen. Av kontrollvariablene for kommuneøkonomi er det derimot kun antall innbyggere, frie inntekter per innbygger, samt kostnader for barnehage, eldreomsorg og utdanning som er statistisk signifikante. Antall innbyggere og kostnader for barnehage og utdanning er positivt assosiert med responsvariabelen, mens frie inntekter per innbygger og kostnader for eldreomsorg er negativt assosiert med leie/eie-andelen.

Sammenlignet med modell (2) ser vi at den estimerte effekten for hovedvariabelen blir noe lavere når det inkluderes kontrollvariabler i modell (3). På et nasjonalt nivå er gjennomsnittlig arbeidsledighet 2,02 % i datasettet. Med utgangspunkt i modell (2), vil predikert verdi av leie/eie derfor øke med 0,69 prosentpoeng i en kommune med gjennomsnittlig arbeidsledighet. Dersom vi tar utgangspunkt i modell (3) vil predikert verdi av responsvariabelen øke med 0,55 prosentpoeng. Ettersom den gjennomsnittlige leie/eie-andelen er 18,81 % på et nasjonalt nivå, ser vi at størrelsen til effekten av arbeidsledighet er forholdsvis lav i begge modeller.

Tabell 4. Hovedregresjon

	Leie/Eie		
	POLS	Fast effekt	
	(1)	(2)	(3)
Arbeidsledighet	0.122 (0.130)	0.316*** (0.066)	0.274*** (0.066)
Innbyggere			0.00001*** (0.00000)
Frie inntekter per innbygger (log)			-0.008* (0.004)
Langsiktig gjeld i prosent av driftsinntekter			0.00004 (0.00002)
Kostnader barnehage			0.001*** (0.0002)
Kostnader utdanning			0.0001** (0.0001)
Kostnader eldreomsorg			-0.0002*** (0.0001)
Kostnader sosialtjeneste			0.0001 (0.0001)
Kostnader kultur			0.00001 (0.0001)
Kostnader samferdsel			0.0001 (0.0001)
Spredtbygd strøk			-0.00000 (0.00000)
Kvinner			-0.372*** (0.094)
0-34 år			-0.00001** (0.00000)
35-66 år			-0.00002*** (0.00000)
67-74 år			-0.00002*** (0.00000)
År: 2016	0.005 (0.004)	0.005*** (0.001)	0.005*** (0.001)
År: 2017	0.014*** (0.004)	0.015*** (0.001)	0.014*** (0.001)
År: 2018	0.015*** (0.004)	0.016*** (0.001)	0.016*** (0.001)
År: 2019	0.013*** (0.004)	0.014*** (0.001)	0.014*** (0.001)
År: 2020	0.012*** (0.004)	0.010*** (0.001)	0.010*** (0.002)
År: 2021	0.012*** (0.004)	0.012*** (0.001)	0.011*** (0.002)
År: 2022	0.012*** (0.004)	0.014*** (0.001)	0.013*** (0.002)
Konstant	0.186*** (0.004)		
Observasjoner	2,842	2,842	2,833
R ²	0.009	0.110	0.142

* p<0.1; ** p<0.05; *** p<0.01

I modell (1) er brukt robuste standardfeil for å justere for heteroskedastisitet og autokorrelasjon. Det er også benyttet clustered standardfeil for å justere for seriekorrelasjon innad i kommunene.

6.1.2 Drøfting av empiriske funn

I tabell 4 kommer det frem at økt arbeidsledighet er assosiert med en høyere leie/eie-andel. Altså at flere husholdninger velger å leie fremfor å eie i en kommune. Sammenhengen er statistisk signifikant i modell (2) og (3), men ikke modell (1). Ettersom koeffisienten for gjennomsnittlig arbeidsledighet er meget stabil fra modell (2) til (3), kan vi se at kontrollvariablene ikke påvirker koeffisienten i særlig grad. I denne delen ønsker vi å drøfte de empiriske funnene ved en gjennomgang av tilgjengelig forskning og teori.

Vi ser at hovedvariabelen ikke er statistisk signifikant i modell (1). Modellen er estimert med POLS, og er den enkleste modellen som brukes til både å estimere og tolke paneldata (Vossen, u.d.). I en slik modell er individeffektene, α_i , konstante for alle kommunene. I en modell for faste effekter blir imidlertid α_i -leddene betraktet som faste størrelser som må estimeres (Wooldridge, 2021, s. 463). Modellen kan bruke tidsvariasjon i y og x innenfor hver tversnittobservasjon. Dette gjør det mulig å kontrollere for uobserverte individuelle forskjeller som er konstante over tid. Følgelig vil modell (1) være minst egnet for vårt datasett, da modellen ikke skiller mellom de kommunespesifikke faste effektene. Modellen kombinerer kommunene ved å samle dem, og hensyntar derfor ikke heterogenitet og individuelle forskjeller. Dermed betraktes resultatene fra modell (2) og (3) som mer presise, og bedre egnet til datasettet vårt.

Lisi (2015) konkluderte i sin studie med at muligheten til å kjøpe bolig er avhengig av tilgangen til boliglån. Banken får en bedre oppfyllelse av forpliktelsene dersom låntakeren har betalt arbeid. Dette vil igjen påvirke avveiningen mellom det å leie eller eie. I Norge viser utlånsforskriften til at boliglånet ikke skal overstige fem ganger årsinntekt, og at maksimal belåningsgrad er 85 prosent for nedbetalingslån. Arbeidsledighet vil følgelig begrense kjøpekraften. Uten fast inntekt er det vanskelig å få innvilget boliglån, og å kunne spare opp egenkapital. Dette vil igjen begrense muligheten til å investere i bolig, og gjør at det eneste valget er å leie. Dermed vil det være en positiv sammenheng mellom hovedvariabelen og responsvariabelen.

I tillegg viser tidligere forskning til at usikkerhet rundt inntekt har en negativ effekt på huseierskap. Diaz-Serrano (2005) konkluderte i sin studie med at husholdninger som opplever stor usikkerhet for fremtidig inntekt foretrekker å leie. Dette underbygger resultatene våre. Økt arbeidsledighet vil skape insentiver til å utsette eller avstå fra å kjøpe bolig. Huseierskap er

ofte en langsiktig økonomisk forpliktelse, og ved økonomisk usikkerhet vil det derfor foretrekkes å inngå kortere kontraktsperioder.

Den positive sammenhengen mellom arbeidsledighet og leie/eie-andelen kan også knyttes opp mot adferdsteori. Homo economicus blir brukt av økonomer til å beskrive et rasjonelt menneske (Chen, 2021). Det antas at alle mennesker er både rasjonelle og nyttemaksimerende. Etersom arbeidsledighet vil redusere inntekter, og dermed også kjøpekraft, vil dette føre til redusert etterspørsel etter å investere i bolig. En plutselig reduksjon i boliggetterspørselen vil igjen føre til prisfall og økt volatilitet på markedet. Dette kan gjøre at potensielle boligkjøpere opptrer mer nølende til å investere i egen bolig, da det er større sjanse for tap på investeringen. Dermed velger de heller å leie for å unngå tap. Det vil følgelig oppstå en avventende adferd, og økt preferanse for likviditet da dette maksimerer nytten.

Videre hevdet Keynes at utilstrekkelig etterspørsel kan resultere i langvarig høy arbeidsledighet (Jahan, Mahmud, & Papageorgiou, 2014). Ved økonomiske nedgangstider og høy arbeidsledighet, blir konsum og investeringer redusert. Dette gjelder spesielt for valgfrie kjøp, slik som kjøp av hus. Investering i bolig er ikke nødvendig for å sikre et anstendig livsgrunnlag. Etersom boligeierskap medfører en større økonomisk forpliktelse enn et leieforhold, vil altså flere velge å leie i perioder med høy arbeidsledighet da dette vil opprettholde en økonomisk fleksibilitet. Det er dermed enklere å tilpasse seg endring i den økonomiske situasjonen når man leier, som kan forklare den positive sammenhengen mellom arbeidsledighet og leie/eie-andelen.

Friedman argumenterte for at det er forventningen om fremtidig permanent inntekt som styrer forbruksvaner, og ikke nåværende utbetalt inntekt etter skatt (Kagan, 2020). Dersom en person blir arbeidsledig, vil det være en forventning om at den fremtidige inntekten kommer til å bli redusert. En arbeider vil derfor ikke øke forbruket når det blir kjent at inntekten kommer til å falle bort ved arbeidsledighet. En person som ikke er arbeidsledig, vil derimot ha forventning om høyere fremtidig permanent inntekt enn en arbeidsledig. Dermed vil også forbruket være høyere. Permanent inntektshypotesen kan derfor være med på å forklare hvorfor det er økt interesse for å leie når arbeidsledigheten øker. I tråd med hypotesen kan enkeltpersoner være tilbakeholdne til langsiktige økonomiske forpliktelser når de er usikre på deres langsiktige inntektsutsikter. I tillegg kan økt arbeidsledighet føre til at folk blir mer forsiktige med sine økonomiske beslutninger. De vil heller foretrekke å spare midler i tilfelle økonomisk usikkerhet. Dermed velger arbeidsledige å leie fremfor å eie.

6.2 Heterogenitetsanalyse

I denne oppgaven har vi sett på effekten arbeidsledighet har for avveiningen mellom det å leie eller eie. I modell (3) kom vi frem til at arbeidsledighet er positivt assosiert med responsvariabelen. Det er dog usikkerhet knyttet til hvorvidt effekten er robust når det blir kontrollert for geografiske forskjeller. I tillegg ønsker vi å studere hvor robust effekten er når det kontrolleres for forskjeller langs økonomiske dimensjoner, slik som ulik grad av arbeidsledighet og inntekt. Derfor skal vi i denne delen utføre heterogenitetstester for å undersøke om effekten er stabil for hele utvalget, eller om den drives av kommuner med spesielle karakteristika.

I heterogenitetstestene tar vi utgangspunkt i modell (3), og har inkludert de samme kontrollvariablene. Vi har imidlertid valgt å kun inkludere arbeidsledighet i utskriften da det er effekten av hovedvariabelen som er av interesse for analysen.

6.2.1 Geografisk variasjon

I modell (3), tabell 4, blir sammenhengen mellom arbeidsledighet og leie/eie-andelen estimert uten å ta hensyn til geografiske forskjeller. Geografiske regioner kan variere når det gjelder økonomiske forhold, slik som arbeidsledighet. Det er ikke sikkert at arbeidsledighet påvirker alle regioner likt. Ved å kontrollere for disse forskjellene kan vi derfor redusere risikoen for at resultatene påvirkes av unøyaktigheter og skjevheter som kan oppstå på grunn av geografisk variasjon. Vi har derfor delt datasettet inn i landsdeler for å undersøke hvor robust hovedvariabelen er for forskjeller mellom områdene.

Tabell 5. Kontroll av landsdel

	Landsdel					
	Opprinnelig	Østlandet	Sørlandet	Vestlandet	Midt-Norge	Nord-Norge
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Arbeidsledighet	0.274*** (0.066)	0.064 (0.047)	0.063 (0.141)	0.110 (0.083)	-0.095 (0.174)	0.171 (0.135)
Observasjoner	2,833	960	200	736	301	636
R ²	0.142	0.230	0.267	0.055	0.124	0.105

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

I tabell 5 ser vi at effekten arbeidsledighet har på leie/eie-andelen blir mindre for samtlige landsdeler, sammenlignet med den opprinnelige modellen. I tillegg blir arbeidsledighet assosiert med en negativ vekst i responsvariabelen for Midt-Norge. Vi ser imidlertid at effekten ikke er statistisk signifikant for noen av landsdelene. Dette kan indikere at effekten arbeidsledighet har på leie/eie-andelen varierer betydelig mellom forskjellige landsdeler. Det kan eksempelvis være at arbeidsledighet har betydelig større innvirkning på boligmarkedet i noen regioner enn andre.

I tabell 13 i appendiks er det oppgitt hvor mange kommuner som inngår i hver landsdel. På Østlandet, Sørlandet, Vestlandet, Midt-Norge og Nord-Norge er det henholdsvis 121, 25, 92, 38 og 80 kommuner. Ettersom antall kommuner i hver landsdel varierer, og hver modell inneholder færre observasjoner enn hovedregresjonen, er det grunn til å tro at dette er utslagsgivende for estimatene. Små undergrupper kan være mer følsomme for variasjoner og utypiske observasjoner, noe som kan påvirke signifikansen og påliteligheten av resultatene. Følgelig kan dette være en grunn til at hovedvariabelen kun er statistisk signifikant i hovedmodellen. På bakgrunn av dette kan vi derfor konkludere med at estimatet ikke er robust når det kontrolleres for landsdeler.

6.2.2 Variasjon etter innbyggertall

Videre vil vi undersøke hvor robust effekten av arbeidsledighet er når vi kontrollerer for innbyggertall. Vi har delt datasettet inn i undergrupper som kan skille mellom mer og mindre folkerike kommuner. Dette er interessant å analysere da størrelsen på kommunen kan ha betydning for hvilke egenskaper og utfordringer som finnes der. Statistikk viser at leieandelen er høyest i kommunene som er mest sentrale (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Andelen er imidlertid også høy i kommunene som er minst sentrale. Følgelig kan vi fange opp disse forskjellene ved å dele opp i ulike innbyggertallskategorier.

Ved å vurdere hvor robust hovedvariabelen er for befolkningsstørrelse, åpner dette også opp for muligheten til å skille mellom kommuner med mer landlig karakter og de med mer urban karakter. I motsetning til urbane områder, kjennetegnes landlige områder gjerne som områder med lav og spredt befolkningstetthet. Dette kan ha betydning for den predikerte effekten hovedvariabelen har på responsvariabelen.

Tabell 6. Kontroll av innbyggere

	Antall innbyggere				
	Opprinnelig (1)	0-4999 (2)	5000-19999 (3)	20000-74999 (4)	75000 + (5)
Arbeidsledighet	0.274*** (0.066)	0.164** (0.081)	0.006 (0.038)	0.083* (0.042)	0.152* (0.078)
Observasjoner	2,833	1,402	956	383	92
R ²	0.142	0.099	0.203	0.571	0.649

* p<0.1; ** p<0.05; *** p<0.01

I tabell 6 har vi filtrert kommunene etter innbyggertall i undergrupper med intervallene [0, 4999], [5000, 19999], [20000, 74999] og [75000, ∞). Vi ser at arbeidsledighet er assosiert med en svakere vekst av leie/eie-andelen i samtlige undergrupper, sammenlignet med hovedmodellen. Dersom vi tar utgangspunkt i gjennomsnittlig arbeidsledighet på 2,02 %, vil predikert verdi av leie/eie-andelen øke med 0,554 prosentpoeng i hovedmodellen. I undergruppen med 0 til 4 999 innbyggere vil imidlertid predikert verdi øke med 0,331 prosentpoeng. Vi ser følgelig at effekten blir svakere.

I tillegg fremstår arbeidsledighetens effekt som mindre robust for samtlige av avgrensingene. Signifikansen svekkes i gruppen med færrest innbyggere i modell (2), fra 1 % til 5 % signifikansnivå. I tillegg er ikke effekten av arbeidsledighet statistisk signifikant i gruppen med 5000 til 19 999 innbyggere. Det er derfor ikke tilstrekkelig bevis for å kunne konkludere med at det er en sammenheng mellom arbeidsledighet og leie/eie-andelen i denne subgruppen. Effekten i modell (4) og (5) er imidlertid statistisk signifikant. Signifikansen er dog svekket sammenlignet med hovedmodellen, fra 1 % til 10 % signifikansnivå.

6.2.3 Variasjon etter inntekter

Undersøkelser utført av Statistisk sentralbyrå viser at det er en klar positiv sammenheng mellom inntekt og husholdningers eierskap av egen bolig (Regjeringen.no, 2020). Derfor ønsker vi å undersøke hvor robust effekten av arbeidsledighet er for forskjeller i velstand. Vi bruker inntekt som mål for å skille mellom rike og fattige kommuner. I tabell 7 kontrollerer vi hovedvariabelen for frie inntekter per innbygger. Måltallet viser økonomisk velstand eller

tilgjengelige midler for tjenester per person i kommunen. Deretter kontrollerer vi for medianinntekt etter skatt i tabell 8.

Tabell 7. Kontroll av frie inntekter per innbygger

	Frie inntekter per innbygger				
	Opprinnelig (1)	0-49999 (2)	50000-69999 (3)	70000-99999 (4)	100000 + (5)
Arbeidsledighet	0.274*** (0.066)	-0.245 (0.213)	0.011 (0.034)	0.285*** (0.105)	1.071*** (0.390)
Observasjoner	2,833	150	1,609	790	284
R ²	0.142	0.272	0.128	0.098	0.100

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

I tabell 7 har vi delt dataene inn i undergrupper etter fire inntekter per innbygger med intervallene [0, 49999], [50000, 69999], [70000, 99999] og [100 000, ∞). Vi ser at effekten arbeidsledighet har på leie/eie-andelen fremstår som mindre robust i områdene der frie inntekter er lavere enn 70 000, i modell (2) og (3). Ved avgrensning til grupper der frie inntekter per innbygger er under 50 000, eller mellom 50 000 og 69 999, er ikke effekten av arbeidsledighet statistisk signifikant. I tillegg er den predikerte effekten av arbeidsledighet lavere i modell (2) og (3) enn i hovedmodellen.

Videre ser vi imidlertid at arbeidsledighetens effekt fremstår som robust for en avgrensning til områder der frie inntekter per innbygger er mellom 70 000 og 99 999, og 100 000 +. Hovedvariabelen har et like høyt signifikansnivå i disse intervallene som i hovedmodellen. I tillegg er arbeidsledighet assosiert med en sterkere vekst i leie/eie-andelen i modell (4) og (5) enn i hovedmodellen. Med utgangspunkt i en kommune med gjennomsnittlig arbeidsledighet, øker predikert verdi av responsvariabelen med 0,554 prosentpoeng i hovedmodellen. I modell (4) og (5) øker imidlertid predikert verdi med henholdsvis 0,576 prosentpoeng og 2,163 prosentpoeng. Vi ser følgelig at arbeidsledighet er assosiert med en høyere predikert verdi av leie/eie-andelen i områdene der frie inntekter per innbygger er høye. Predikert effekt er spesielt høy når de frie inntektene er 100 000 +. Derfor ser det ut til at predikert verdi av arbeidsledighet har større betydning i kommuner som er rikere.

Tabell 8. Kontroll for inntekt etter skatt for husholdning

	Inntekt etter skatt for husholdning				
	Opprinnelig (1)	0-449999 (2)	450000-549999 (3)	550000-749999 (4)	750000 + (5)
Arbeidsledighet	0.274*** (0.066)	-0.276 (0.480)	-0.019 (0.058)	0.211** (0.082)	0.174 (0.213)
Observasjoner	2,833	194	1,473	614	192
R ²	0.142	0.200	0.106	0.141	0.343

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

Videre har vi i tabell 8 kontrollert for medianinntekt etter skatt for husholdningene i kommunene. Vi har delt dataene inn i intervallene [0, 449999], [450000, 549999], [550000, 749999] og [750000, ∞). Arbeidsledighet i områdene der medianinntekt etter skatt for husholdningen er under 450 000, eller i intervallet 450 000 til 549 999, er assosiert med en negativ vekst i leie/eie-andelen. Når medianinntekten etter skatt for husholdningen er over 550 000, er arbeidsledighet imidlertid assosiert med en positiv vekst i leie/eie-andelen. Arbeidsledighetens effekt fremstår dog ikke robust ved disse avgrensingene, da variablene i modell (2), (3) og (5) ikke er statistisk signifikante. I områder der medianinntekt etter skatt for husholdningen er mellom 550 000 og 749 999, fremstår imidlertid arbeidsledighetens effekt som mer robust. I modell (4), med et signifikansnivå på 5 %, øker predikert verdi av leie/eie-andelen med 0,426 prosentpoeng i kommuner med gjennomsnittlig arbeidsledighet. Selv om arbeidsledighet er assosiert med en positiv vekst i responsvariabelen i modell (4), er effekten likevel lavere enn i hovedmodellen.

6.2.4 Variasjon etter innvandrerbakgrunn

Videre er andelen leietakere dobbelt så stor for innvandrere sammenlignet med den øvrige befolkningen i Norge (Revoltd & Arnesen, 2021). I 2020 var 43 prosent av innvandrere fra Afrika, Asia og Latin-Amerika leietakere, mens 39 prosent av innvandrere fra EU/EØS, New Zealand, Australia og Nord-Amerika var leietakere (Benedictow, Frisell, & Iversen, 2022). Til sammenligning var kun 14 prosent av den øvrige befolkningen i Norge leietakere. Vi ønsker følgelig å undersøke hvor robust hovedvariabelen er når vi kontrollerer for andel av befolkningen med innvandrerbakgrunn.

Tabell 9. Kontroll innvandrerbakgrunn

	Andel av befolkningen med innvandrerbakgrunn				
	Opprinnelig	2 % +	5 % +	10 % +	15 % +
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Arbeidsledighet	0.274*** (0.066)	0.118*** (0.043)	0.119*** (0.043)	0.047 (0.055)	0.011 (0.112)
Observasjoner	2,833	2,831	2,632	1,263	315
R ²	0.142	0.067	0.062	0.091	0.112

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

I tabell 9 ser vi at hovedvariabelen er robust når andelen av befolkningen med innvandrerbakgrunn er over 2 % og 5 %. I tillegg er hovedvariabelen statistisk signifikant på 1 % signifikansnivå både i modell (2) og (3). Effekten av arbeidsledighet for predikert verdi av responsvariabelen blir imidlertid noe svekket. Dersom vi antar en gjennomsnittlig arbeidsledighet på 2,02 %, vil økt predikert verdi av leie/eie-andelen være henholdsvis 0,238 prosentpoeng og 0,24 prosentpoeng i modell (2) og (3). Dette er lavere enn predikert verdi av responsvariabelen i hovedmodellen.

Hovedvariabelen er imidlertid lite robust når det kontrolleres for andel av befolkningen med innvandrerbakgrunn over 10 % og 15 % i henholdsvis modell (4) og (5). Variabelen er ikke statistisk signifikant i hverken modell (4) eller (5). I tillegg blir effekten av arbeidsledighet svekket i modellene. Resultatene kan derfor indikere at økt arbeidsledighet har mindre betydning for predikert verdi av leie/eie-andelen hvis andelen av befolkningen med innvandrerbakgrunn i kommunen er høy. Ettersom statistikk viser til at en stor andel av befolkningen med utenlandsk bakgrunn allerede leier, kan dette forklare hvorfor økt arbeidsledighet ikke har like stor effekt for avveien mellom det å leie eller eie når innvandrerandelen er høy.

6.2.5 Variasjon etter arbeidsledighet

Avslutningsvis vil vi teste robustheten til hovedvariabelen ved å kontrollere for arbeidsledighet. Det kan være at kommuner med høyere arbeidsledighet responderer på endringer i arbeidsledighet annerledes enn kommuner med lavere arbeidsledighet. Vi vil følgelig kontrollere for kommuner med ulik grad av arbeidsledighet.

Tabell 10. Kontroll arbeidsledighet

	Arbeidsledighet				
	Opprinnelig (1)	0 - 1.49 % (2)	1.5 % - 2.49 % (3)	2.5 % - 3.99 % (4)	4 % + (5)
Arbeidsledighet	0.274*** (0.066)	-0.183 (0.309)	-0.346* (0.201)	0.345* (0.203)	0.381 (0.497)
Observasjoner	2,833	1,010	1,220	497	106
R ²	0.142	0.115	0.113	0.260	0.452

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01

I tabell 10 er dataene filtrert etter arbeidsledighet i intervallene [0, 0.0149], [0.015, 0.0249], [0.025, 0.0399] og [0.04, ∞). Vi ser at hovedvariabelen er mindre robust for samtlige av undergruppene. Når arbeidsledigheten er mellom 1,5 % og 2,49 %, og 2,5 % og 3,99 %, er imidlertid hovedvariabelen fortsatt statistisk signifikant på 10 % signifikansnivå.

Effekten av arbeidsledighet er høyere i modell (4) og (5) enn i hovedmodellen. Som nevnt tidligere øker predikert verdi av leie/eie-andelen med 0,554 prosentpoeng i en kommune med gjennomsnittlig arbeidsledighet i hovedmodellen. Til sammenligning øker predikert verdi av responsvariabelen med 0,699 prosentpoeng og 0,769 i henholdsvis modell (4) og (5). I modell (2) og (3) er imidlertid arbeidsledighet assosiert med reduksjon i leie/eie-andelen. Når det blir kontrollert for arbeidsledighet i tabell 10 ser det følgelig ut til at effekten av arbeidsledighet er større i kommuner som allerede har høy arbeidsledighet. For kommuner med lav arbeidsledighet er det en motsatt effekt.

6.3 Svakheter ved analysen

Selv om analysearbeidet har gitt innsikt i sammenhengen mellom arbeidsledighet og eierstatus, er ikke forskningsmetoden uten svakheter. I denne delen ønsker vi derfor vurdere begrensinger og potensielle svakheter ved analysen. Vi ønsker imidlertid å trekke frem at disse svakhetene ikke svekker verdien av studien, men heller kan gi grunnlag for fremtidige forbedringer og ytterligere forsikring innenfor feltet.

For å vurdere avveilingen mellom det å leie eller eie har vi brukt et estimat for antall husholdninger som er leietakere dividert på antall husholdninger som er boligeiere. Dette har

vi gjort da vi ikke ønsker at responsvariabelen skal være et mål på størrelsen til kommunene. I modellen vil vi følgelig kunne se om forholdstallet øker eller blir redusert ved å inkludere forklaringsvariabler, og deretter trekke en konklusjon etter dette. Responsvariabelen viser imidlertid ikke til hvor mange som eventuelt velger å leie eller eie. Analysen vår vil derfor kun gi en indikasjon på hvilket alternativ som velges, men ikke hvor stor betydning det direkte vil få for hvert marked. Dette kan følgelig anses som en svakhet ved analysen.

I tillegg har vi i analysearbeidet brukt data på kommunenivå fra 2015 til 2022. I 2020 gjorde imidlertid kommunereformen at 119 kommuner ble slått sammen til 47 nye kommuner. Per 1. januar 2020 var det derfor 456 kommuner i Norge. For å unngå tidsavbrudd i datasettet mellom 2019 og 2020 har vi derfor modifisert kommunedataene før 2020. For data som inneholder prosent, slik som gjennomsnittlig arbeidsledighet, har vi valgt å beregne gjennomsnittet av prosentene til kommunene som ble slått sammen i 2020. Et problem som kan oppstå ved å bruke et gjennomsnitt er imidlertid at beregningene kan bli påvirket av ekstremobservasjoner. Dersom en av kommunene i sammenslåingen har veldig høy eller veldig lav arbeidsledighet, kan dette ha dratt gjennomsnittet opp eller ned for samtlige av kommunene som ble slått sammen. Dette kan ha påvirket det endelige resultatet.

Videre tar modellen heller ikke hensyn til typer av eierskap. Boligen kan ha blitt finansiert kun med egenkapital, eller delvis med boliglån. Effekten arbeidsledighet har for eierskap vil trolig være mindre i de tilfeller boligen kun er finansiert ved egenkapital, da det ikke påløper månedlige betalinger av renter og avdrag. I tillegg kan foreldres hjelp til finansiering av boligen ha betydning. Dersom en student får økonomisk støtte av foreldrene til å kjøpe en bolig, vil ikke arbeidsledighet ha betydning for avveien. Slike tilfeller kan derfor påvirke effekten arbeidsledighet har for predikert verdi av leie/eie-andelen.

Vi har også valgt at hovedvariabelen skal inneholde data for gjennomsnittlig arbeidsledighet. Ved en gjennomgang av utviklingen i leie- og eierandeler så vi at de eneste fylkene som hadde en leieandel over 20 prosent av befolkningen i 2020, var Oslo og Troms og Finnmark. Fylkene er imidlertid klare motpoler. I Oslo er boligprisene relativt høye, mens de i Troms og Finnmark er betydelig lavere. I tillegg er det lave inntekter i Finnmark. Et bedre mål for hovedforklaringsvariabelen kunne følgelig vært sysselsetting, i stedet for arbeidsledighet. Siden det antageligvis er mange uføre i Finnmark, vil de ikke bli registret i ledighetsstatistikken. Ved å bruke data for sysselsetting ville vi dermed kunne fanget opp de som også er trygdede, og ikke bare arbeidsledig.

7. Konklusjon

Siden 1920-tallet har eierlinjen stått sentralt i norsk boligpolitikk. Fra 2015 har likevel leieandelen økt, mens eierandelen har blitt redusert tilsvarende. Tidligere studier har sett på hvordan arbeidsledighet påvirker ønsket om å leie boligen sin. I tillegg er det undersøkt hvordan inntektsusikkerhet påvirker tilbøyeligheten til å eie bolig, og viktigheten av permanent inntekt og forutsigbarhet for eierstatus. Det finnes imidlertid lite forskning på hvordan arbeidsledighet direkte påvirker avveiningen mellom det å leie eller eie. På grunnlag av dette har vi i denne oppgaven sett på følgende problemstilling:

Hvilken effekt har arbeidsledighet på avveiningen mellom det å leie eller eie bolig?

I analysearbeidet har vi benyttet oss av data fra Statistisk sentralbyrå og Jon H. Fiva, et al. (2023). Totalt inneholder datasettet 2 842 observasjoner fra 2015 til 2022 på kommunenivå. Vi har brukt et estimat av antall husholdninger som er leietakere dividert på antall boligeiere som responsvariabel, og gjennomsnittlig arbeidsledighet som hovedforklaringsvariabel. I tillegg er det inkludert kontrollvariabler for demografi og økonomi på kommunenivå.

Vi betrakter de estimerte effektene i modell (2) og (3) som mest presise da modellene hensyntar faste individeffekter, α_i . Begge modellene viser at arbeidsledighet har en positiv, og sterk statistisk signifikant effekt på leie/eie-andelen. Ved å inkludere kontrollvariabler i modell (3), blir effekten arbeidsledighet har på predikert verdi av responsvariabelen noe redusert fra 0,316 i modell (2) til 0,274 i modell (3). Koeffisienten holder seg imidlertid meget stabil fra modell (2) til (3), og kontrollvariablene påvirker derfor ikke koeffisienten i særlig grad. Dersom det antas en gjennomsnittlig arbeidsledighet på 2,02 % i modell (3), vil estimert effekt av leie/eie-andelen øke med 0,554 prosentpoeng. Dersom vi sammenligner dette med gjennomsnittlig verdi av responsvariabelen på 18,81 % på et nasjonalt nivå, er imidlertid effekten er forholdsvis lav.

Vi kan altså konkludere med at økt arbeidsledighet er assosiert med at flere velger å leie fremfor å eie. Dette samsvarer med forskningen til Lisi (2015). Han konkluderte med at økt arbeidsledighet fører til at flere leier, da muligheten til å eie sin egen bolig er avhengig av tilgangen på boliglån. Uten fast inntekt er det vanskelig å få innvilget boliglån. Dette er trolig også en viktig årsak til sammenhengen vi har kommet frem til. Utlånsforskriften begrenser boliglånstilbudet ved å sette strenge krav til belåningsgrad og gjeldsgrad. Ved arbeidsledighet forsvinner tilgangen til sikker inntekt, og dermed også muligheten til å få boliglån innvilget. Økt arbeidsledighet vil derfor føre til at flere ikke har annet valg enn å leie fremfor å eie.

8. Litteraturliste

- Aarland, K., & Sørvoll, J. (2021). *Norsk boligpolitikk i internasjonalt perspektiv*. Oslo: Oslo metropolitan university.
- Benedictow, A., Frisell, M. M., & Iversen, M. (2022). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet for boliger*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- Benedictow, A., Gran, B., Norberg-Schulz, M., & Walbækken, M. (2019). *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- Benedictow, A., Kostøl, F., Røtnes, R., & Walbækken, M. (2020). *Skatt i den norske boligmodellen*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS.
- Boyle, M. J. (2023, september 25). *Utility in Economics Explained: Types and Measurement*. Hentet fra Investopedia:
<https://www.investopedia.com/terms/u/utility.asp>
- Brasch, T. V. (2022). *Fullstendig rapport for Konjunkturtendensene: Økonomiske analyser 4/2022*. Statistisk Sentralbyrå.
- Chen, J. (2021, 31 juli). *What Is Homo Economicus? Definition, Meaning, and Origins*. Hentet fra Investopedia:
<https://www.investopedia.com/terms/h/homoeconomicus.asp>
- Dalfest, T., & Askheim, S. (2023, juni 1). *Hasvik*. Hentet fra Store norske leksikon:
<https://snl.no/Hasvik>
- Diaz-Serrano, L. (2005, juli). *Labor income uncertainty, skewness and homeownership: A panel data study for Germany and Spain*. Hentet fra Elsevier:
<https://doi.org/10.1016/j.jhe.2005.06.002>
- Eiendom Norge. (2023, januar 11). *Sykepleierindeksen 2022*. Hentet fra Eiendom Norge:
<https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-2022>
- Fiva, J. H., Halse, A. H., & Natvik, G. J. (2023). *Local Government Dataset*. Hentet fra Jon H. Fiva: www.jon.fiva.no/data.htm
- Fløtre, I. A., & Tuv, N. (2023, mars 30). *Hva er vanlig lønn i Norge?* Hentet fra SSB:
<https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/artikler/hva-er-vanlig-lonn-i-norge>

-
- Grytten, O. H. (2022, august 24). Introduksjon: De første finanskriser (FIE431-1 Krakk & Kriser). Bergen, NHH, Norge.
- Hattrem, A. (2022, desember 21). *Færre med lavinntekt*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger/artikler/faerre-med-lavinntekt>
- Haurin, D. R., & Gill, L. H. (1987, september). *Effects of income variability on the demand for owner-occupied housing*. Hentet fra Elsevier: [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(87\)90036-2](https://doi.org/10.1016/0094-1190(87)90036-2)
- Høgskolen på Vestland. (2023, november 2). *Nøkkeltal for HVL*. Hentet fra Høgskolen på Vestland: <https://www.hvl.no/om/nokkeltal/>
- Holmsen, A., & Røisland, Ø. (2006). *Hva har ny-keynesiansk teori betydd for pengepolitikken?* Oslo: Samfunnsøkonomenes Forening.
- Horgen, E. H. (2023, juni 12). *Hvorfor ulike arbeidsledighetstall?* Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/sysselsetting/artikler/hvorfor-ulike-arbeidsledighetstall>
- Iversen, K., & Skorve, Ø. (2017, april 27). *Hvorfor er det så viktig for nordmenn å eie sin egen bolig?* Hentet fra DNB: <https://dnbeiendom.no/altombolig/kjop-og-salg/nordmenn-vil-eie-sin-egen-bolig>
- Jahan, S., Mahmud, A. S., & Papageorgiou, C. (2014). *What Is Keynesian Economics?* Washington, D.C.: International Monetary Fund.
- Kagan, J. (2020, november 27). *Permanent Income Hypothesis: Definition, How It Works, and Impact*. Hentet fra Investopedia: <https://www.investopedia.com/terms/p/permanent-income-hypothesis.asp>
- Kivedal, B. K. (2023). *Anvendt statistikk og økonometri*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Larsen, E. R., & Sommervoll, D. E. (2011). *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.
- Lisi, G. (2015, september 10). *Mortgage Market, Housing Tenure Choice and Unemployment*. Hentet fra Springer Link: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11146-015-9533-0>

Nav. (2023, juli 3). *Grunnbeløpet i folketrygden*. Hentet fra Nav:

<https://www.nav.no/grunnbeloepet>

Norges Bank. (2023, november 3). *Styringsrenten*. Hentet fra Norges Bank:

<https://www.norges-bank.no/tema/pengepolitikk/Styringsrenten/>

Oppøyen, M. S. (2023). *Boforhold i Norge*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Oppøyen, M. S. (2023, september 19). *Innvandrere og deres barn eier sjeldnere bolig og bor trangere*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/artikler/innvandrere-og-deres-barn-eier-sjeldnere-bolig-og-bor-trangere>

Otnheim, H., & Berentsen, G. D. (u.d.). *Paneldata*. Hentet fra Github:

<https://hotneim.github.io/met4/paneldata.html>

Regjeringen.no. (2020). *Boligmarkedet og lavinntektsgrupper*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hentet fra

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/vedlegg-2-boligmarkedet-og-lavinntektsgrupper.pdf>

Regjeringen.no. (2023, juni 7). *Utlånsforskriften*. Hentet fra Regjeringen.no:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2950571/>

Regjeringen.no. (u.d.). *Om inntektssystemet*. Hentet fra Regjeringen.no:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/kommuneokonomi/inntektssystemet-for-kommuner-og-fylkeskommuner/id2353961/>

Revold, M. K. (2019, mai 7). *Under halvparten av husholdninger med lav inntekt eier sin egen bolig*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/under-halvparten-av-husholdninger-med-lav-inntekt-eier-sin-egen-bolig>

Revold, M. K. (2023, januar 25). *Økt eierandel blant innvandrere*. Hentet fra SSB:

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert/artikler/okt-eierandel-blant-innvandrere>

Revold, M. K., & Arnesen, P. K. (2021, mars 23). *Andelen leietakere øker*. Hentet fra SSB:

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>

-
- Revolv, M. K., & With, M. L. (2023, februar 15). *Leietakere mindre fornøyd med livet*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet>
- Robust, J., Deitz, R., & McGoldrick, K. M. (1999, mars). *Income variability, uncertainty and housing tenure choice*. Hentet fra Elsevier: [https://doi.org/10.1016/S0166-0462\(98\)00031-3](https://doi.org/10.1016/S0166-0462(98)00031-3)
- Sámagillii, L. (2023, november 13). *Dagpenger*. Hentet fra Regjeringen.no: <https://www.regjeringen.no/no/tema/arbeidsliv/arbeidsmarked-og-syssetsetting/innsikt/den-norske-arbeidsmarknaden/hva-er-dagpenger/id573563/>
- Skatteetaten. (u.d.). *Slik beregnes formuesverdien av egen bolig (primærbolig)*. Hentet fra Skatteetaten: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/egen-bolig-primarbolig/slik-beregnes-formuesverdien/>
- Skau, M. (2023, august 31). *Om Sogndal kommune*. Hentet fra Sogndal kommune: <https://www.sogndal.kommune.no/om-sogndal.514668.nn.html>
- Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *Arbeidsledighet i Norge*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/syssetsetting/artikler/arbeidsledighet-i-norge>
- Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *11084: Husholdninger, etter region, eierstatus, statistikkvariabel og*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/statbank/table/11084/tableViewLayout1/>
- Statistisk sentralbyrå. (2017, september 13). *Stort flertall eier boligen*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>
- Statistisk sentralbyrå. (2022, desember 14). *Tettsteders befolkning og areal*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/statistikk/tettsteders-befolkning-og-areal>
- Statistisk sentralbyrå. (2023a). *Kommunefakta*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/kommunefakta>
- Statistisk sentralbyrå. (u.d.). *Tabell 08518: Arbeidsledige, etter kjønn, statistikkvariabel og kvartal*. Hentet fra SSB: <https://www.ssb.no/statbank/table/08518/chartViewColumn/>

Stensrud, G. (2023, september 5). *Guide til eierformer: Lær forskjellen på andelsleilighet og selveier*. Hentet fra eiendomsmegler.no: <https://eiendomsmegler.no/eierformer>

Thornær, G., & Engerengen, L. (2023, juli 9). *Bardu*. Hentet fra Store norske leksikon: <https://snl.no/Bardu>

Vossen, V. (u.d.). *The Pooled OLS Model*. Hentet fra TilburgScienceHub: <https://tilburgsciencehub.com/building-blocks/analyze-data/regressions-paneldata/pooled-ols/>

Wiermyhr, L. (2023, november 23). *3,6 prosent arbeidsledige i Norge*. Hentet fra Finansavisen: <https://www.finansavisen.no/finans/2023/11/23/8062531/3-6-prosent-arbeidsledige-i-norge>

Wooldridge, J. M. (2021). *Introductory Econometrics A modern Approach*. Boston: Cengage.

Zhou, J. (2011, september). *Uncertainty and housing tenure choice by household types: Evidence from China*. Hentet fra Elsevier: <https://doi.org/10.1016/j.chieco.2011.05.003>

9. Appendiks

9.1 Hovedregresjon med log-transformasjon

	Leie/Eie		
	POLS (1)	(2)	Fast effekt (3)
Arbeidsledighet	0.122 (0.130)	0.316*** (0.066)	0.208*** (0.065)
Innbyggere (log)			0.090 (0.091)
Frie inntekter per innbygger (log)			-0.007* (0.004)
Langsiktig gjeld i prosent av driftsinntekter			0.00002 (0.00002)
Kostnader barnehage (log)			0.004* (0.002)
Kostnader utdanning (log)			0.005*** (0.002)
Kostnader eldreomsorg (log)			-0.006** (0.002)
Kostnader sosialtjeneste (log)			0.002 (0.002)
Kostnader kultur (log)			0.001 (0.001)
Kostnader samferdsel (log)			-0.0004 (0.001)
Spredtbygd strøk (log)			-0.006** (0.003)
Kvinner			-0.368*** (0.091)
0-34 år (log)			0.097** (0.037)
35-66 år (log)			-0.119*** (0.039)
67-74 år (log)			-0.040*** (0.010)
75 år og eldre (log)			-0.018 (0.011)
Konstant	0.186*** (0.004)		
Observasjoner	2,842	2,842	2,833
R ²	0.009	0.110	0.187

* p<0.1; ** p<0.05; *** p<0.01

I modell (1) er brukt robuste standardfeil for å justere for heteroskedastisitet og autokorrelasjon. Det er også benyttet clustered standardfeil for å justere for seriekorrelasjon innad i kommunene.

9.2 Deskriptiv statistikk

Tabell 11. Prosentvis utvikling i variabler for kommunene med høyest og lavest leie/eie-andel i 2015, fra 2015 til 2022

	Leie/Eie	Arbeidsløshet	Andel Spredtbygd strøk	Andel 0-34 år	Andel 35-66 år	Andel 67-74 år	Andel 75 år og eldre
Kommuner med høyest leie/eie i 2015							
Bardu	-3,12 %	-0,67 %	-0,27 %	-1,71 %	-1,53 %	1,00 %	2,24 %
Nesna	-14,43 %	-0,38 %	1,64 %	-6,68 %	2,82 %	1,40 %	2,45 %
Hasvik	-6,86 %	-1,14 %	0,03 %	-5,76 %	2,59 %	2,83 %	0,34 %
Sogndal	1,22 %	-0,21 %	-4,14 %	0,78 %	-2,15 %	0,30 %	1,07 %
Midt-Telemark	3,31 %	-0,62 %	-4,79 %	-0,96 %	-0,86 %	0,47 %	1,35 %
Kommuner med lavest leie/eie i 2015							
Bømlo	0,15 %	-0,98 %	3,78 %	-3,14 %	-0,26 %	2,24 %	1,15 %
Flakstad	3,22 %	-1,33 %	0,77 %	-5,52 %	1,76 %	2,64 %	1,12 %
Aukra	3,36 %	-1,08 %	-2,26 %	-2,45 %	0,19 %	0,25 %	2,01 %
Askøy	-0,21 %	-0,73 %	-1,32 %	-3,56 %	0,98 %	1,19 %	1,39 %
Årdal	0,14 %	0,20 %	-0,30 %	-2,25 %	0,00 %	0,24 %	2,01 %
Nasjonalt gjennomsnitt	1,11 %	-0,75 %	-1,67 %	-1,89 %	-0,24 %	0,79 %	1,34 %

Tabell 12. Deskriptiv statistikk for de fem største kommunene i Norge

	Leie/Eie	Arbeidsledighet	Andel spredtbygd strøk	Andel 0-34 år	Andel 35-66 år	Andel 67-74 år	Andel 75 år og eldre
Tall for de fem største kommunene i Norge i 2015							
Oslo	33,52 %	2,72 %	0,25 %	49,94 %	39,54 %	5,29 %	5,23 %
Bergen	27,78 %	2,27 %	2,20 %	47,67 %	39,50 %	6,13 %	6,70 %
Trondheim	29,97 %	2,29 %	3,59 %	48,95 %	39,27 %	6,11 %	5,67 %
Stavanger	22,70 %	2,17 %	4,43 %	48,24 %	40,76 %	5,49 %	5,51 %
Bærum	15,50 %	1,72 %	1,01 %	43,11 %	43,11 %	6,37 %	7,41 %
Endring fra 2015 til 2022 for de fem største kommunene i Norge							
Oslo	2,39 %	-0,90 %	-0,02 %	-1,24 %	0,42 %	0,21 %	0,60 %
Bergen	0,73 %	-0,64 %	-0,20 %	-1,63 %	0,22 %	0,48 %	0,93 %
Trondheim	1,07 %	-1,28 %	-0,49 %	-0,65 %	-0,81 %	0,44 %	1,02 %
Stavanger	1,22 %	-0,61 %	-0,46 %	-3,19 %	0,96 %	1,19 %	1,03 %
Bærum	2,21 %	-0,48 %	-0,04 %	-2,00 %	0,43 %	0,57 %	1,00 %

Tabell 13. Kommuner per landsdel

Landsdel	Kommuner	Antall kommuner
Østlandet	Oslo, Sande, Halden, Moss, Sarpsborg, Fredrikstad, Drammen, Kongsberg, Ringerike, Hvaler, Aremark, Marker, Indre Østfold, Skiptvet, Rakkestad, Råde, Våler, Vestby, Nordre Follo, Ås, Frogn, Nesodden, Bærum, Asker, Aurskog -Høland, Rælingen, Enebakk, Lørenskog, Lillestrøm, Nittedal, Gjerdrum, Ullensaker, Nes, Eidsvoll, Nannestad, Hurdal, Hole, Flå, Nesbyen, Gol, Hemsedal, Ål, Hol, Sigdal, Krødsherad, Modum, Øvre, Eiker, Lier, Flesberg, Rollag, Nore og Uvdal, Jevnaker, Lunner, Kongsvinger, Hamar, Lillehammer, Gjøvik, Ringsaker, Løten, Stange, Nord-Odal, Sør-Odal, Eidskog, Grue, Åsnes, Våler, Elverum, Trysil, Åmot, Stor-Elvdal, Rendalen, Engerdal, Tolga, Tynset, Alvdal, Folldal, Dovre, Lesja, Skjåk, Lom, Vågå, Nord-Fron, Sel, Sør-Fron, Ringebu, Øyer, Gausdal, Østre Toten, Vestre Toten, Gran, Søndre Land, Nordre Land, Sør-Aurdal, Etnedal, Nord-Aurdal, Vestre Slidre, Øystre, Slidre, Vang, Horten, Holmestrand, Tønsberg, Sandefjord, Larvik, Porsgrunn, Skien, Notodden, Færder, Siljan, Bamble, Kragerø, Drangedal, Nome, Midt-Telemark, Tinn, Hjartdal, Seljord, Kviteseid, Nissedal, Fyresdal, Tokke	121
Sørlandet	Risør, Grimstad, Arendal, Kristiansand, Lindesnes, Farsund, Flekkefjord, Gjerstad, Vegårshei, Tvedestrand, Froland, Lillesand, Birkenes, Åmli, Iveland, Evje og Hornnes, Bygland, Valle, Bykle, Vennesla, Åseral, Lyngdal, Hægebostad, Kvinesdal, Sirdal	25
Vestlandet	Eigersund, Stavanger, Haugesund, Sandnes, Sokndal, Lund, Bjerkreim, Hå, Klepp, Time, Gjesdal, Sola, Randaberg, Strand, Hjelmeland, Suldal, Sauda, Kvitsøy, Bokn, Tysvær, Karmøy, Utsira, Vindafjord, Kristiansund, Molde, Ålesund, Vanylven, Herøy, Ulstein, Hareid, Ørsta, Stranda, Sykkylven, Sula, Giske, Vestnes, Rauma, Aukra, Averøy, Gjemnes, Tingvoll, Sunndal, Surnadal, Smøla, Aure, Volda, Fjord, Hustadvika, Os, Bergen, Kinn, Etne, Sveio, Bømlø, Stord, Fitjar, Tysnes, Kvinnherad, Ullensvang, Eidfjord, Ulvik, Voss, Kvam, Samnanger, Bjørnafjorden, Austevoll, Øygarden, Askøy, Vaksdal, Modalen, Osterøy, Alver, Austrheim, Fedje, Masfjorden, Gulen, Solund, Hyllestad, Høyanger, Vik, Sogndal, Aurland, Lærdal, Årdal, Luster, Askvoll, Fjaler, Sunnfjord, Bremanger, Stad, Gloppen, Stryn	92
Midt-Norge	Trondheim, Steinkjer, Namsos, Namdalseid, Frøya, Osen, Oppdal, Rennebu, Røros, Holtålen, Midtre Gauldal, Melhus, Skaun, Malvik, Selbu, Tydal, Meråker, Stjørdal, Frosta, Levanger, Verdal, Snåsa, Lierne, Røyrvik, Namsskogan, Grong, Høylandet, Overhalla, Flatanger, Leka, Inderøy, Indre Fosen, Heim, Hitra, Ørland, Åfjord, Orkland, Nærøysund, Rindal	38
Nord-Norge	Bodø, Narvik, Bindal, Sømna, Brønnøy, Vega, Vevelstad, Herøy, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Grane, Hattfjelldal, Dønna, Nesna, Hemnes, Rana, Lurøy, Træna, Rødøy, Meløy, Gildeskål, Beiarn, Saltdal, Fauske, Sørfold, Steigen, Lødingen, Evenes, Røst, Værøy, Flakstad, Vestvågøy, Vågan, Hadsel, Bø, Øksnes, Sortland, Andøy, Moskenes, Hamarøy, Tromsø, Harstad, Alta, Vardø, Hammerfest, Kvæfjord, Tjeldsund, Ibestad, Gratangen, Lavangen, Bardu, Salangen, Målselv, Sørreisa, Dyrøy, Senja, Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Storfjord, Kåfjord, Skjervøy, Nordreisa, Kvænangen, Kautokeino, Loppa, Hasvik, Måsøy, Nordkapp, Porsanger, Karasjok, Karasjok, Lebesby, Gamvik, Berlevåg, Tana, Nesseby, Båtsfjord, Sør-Varanger	80

Tabell 14. Deskriptiv statistikk for alle variabler, fra 2015 til 2022

Variabel	Gjennomsnitt	Min	Max	Standardavvik
Leie/Eie	19,83 %	8,91 %	48,14 %	5,22 %
Arbeidsledighet	1,95 %	0,27 %	9,46 %	0,94 %
Langsiktig gjeld i prosent av driftsinntekter	100,64 %	14,30 %	245,80 %	31,37 %
Innbyggere	14 783	188	699 827	43 388
Frie inntekter per innbygger	73 383	36 031	340 460	29 680
Spredtbygd strøk	2 648	8	16 655	2 125
0-34 år	6 482	64	341 602	20 962
35-66 år	6 084	84	279 671	17 360
67-74 år	1 124	14	39 142	2 611
75 år og eldre	1 094	14	40 805	2 550
Kvinner	48,99 %	43,54 %	51,56 %	1,03 %
Kostnader barnehage	9,55	3,08	46,15	4,83
Kostnader utdanning	20,83	11,39	124,58	10,94
Kostnader eldreomsorg	30,26	12,19	151,94	14,50
Kostnader sosialtjeneste	15,43	6,01	76,93	7,87
Kostnader kultur	5,87	1,27	111,76	5,61
Kostnader samferdsel	3,71	0,38	67,41	3,74