

**Studenters bosituasjon i Norge:  
en kvantitativ sammenligning av boforhold på regionalt nivå**

**Juana Margit Ramirez Hiorth**



**SGO4090**

**Masteroppgave i samfunnsgeografi  
Institutt for Sosiologi og Samfunnsgeografi  
Samfunnsvitenskapelig fakultet**

**Universitetet i Oslo**

**Juni 2020**

Copyright Juana Margit Ramirez Hiorth

2020

Studenters bosituasjon i Norge: en kvantitativ sammenligning av boforhold på regionalt nivå

Juana Margit Ramirez Hiorth

<http://www.duo.uio.no/>

## Forord

Jeg var klar over at det å skrive en masteroppgave skulle bli en lang og slitsom jobb, men hadde vel ikke sett for meg at det skulle komme riktig så mange humper i veien og lange avstikkere før jeg endelig kunne sette strek for arbeidet. Nå som jeg er ferdig er jeg utrolig takknemlig overfor alle som har hjulpet meg på veien. Selve oppgaven har jeg jo måttet skrive alene, men det er så mange fine mennesker som har hjulpet til med alt fra tidlig idédrodning til de siste dagers innsjutt.

Først og fremst en stor takk til min veileder Terje Wessel. Innspillene har helt klart ført til at denne oppgaven i det hele tatt ble ferdig og at den til slutt har blitt noe jeg kan være stolt over. Du har vært en fantastisk foreleser og inspirasjon gjennom hele graden på UiO. Ditt enorme engasjement for faget har smittet over og var en av grunnene til at jeg valgte å gå videre med bygeografi etter de første forelesningene på innføringsemnet i samfunnsgeografi.

Takk til Osloforskning for stipend, det har blitt brukt på fornuftige ting som programvare og ikke fullt så fornuftige ting som hentekaffe og tacos.

Takk til mamma og pappa for støtte og heiarop under hele prosessen og til Nils for å være den fineste broren man kan bo med.

Takk til Hannah og Marit for uvurderlig hjelp med alt fra korrekturlesing, strukturering og statistikkhjelp til vindriking og strikking, dere vet at jeg hadde følt meg verre under masteren hvis det ikke hadde vært for dere. Takk til Kristoffer for statistikkhjelp og til Emma for å ha sortert tankene mine når det trengtes som mest. Takk til Tora og Sigrid for støtte helt mot slutten. Takk til Malin og GIS-girls for både faglig og ikke fullt så faglig påfyll, og til alle mine kullkamerater for lange lunsjer og produktive diskusjoner. En siste takk til mine nye kolleger i PBE for heiarop helt mot tampen av oppgaven.

# Innholdsfortegnelse

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Innledning .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| Oppgavens problemstilling .....                               | 9         |
| Studieområdet .....   | 10        |
| Data og analyse .....   | 10        |
| Oppgavens videre oppbygning .....                             | 11        |
| <b>2. Bakgrunn .....</b>                                      | <b>12</b> |
| Hva er en bolig .....   | 12        |
| Om boligmarkedet og boligpolitikken i Norge og Oslo .....     | 12        |
| Urbane boligmarkeder .....                                    | 13        |
| Det norske leiemarkedet .....                                 | 14        |
| Om leiemarkedet i Oslo .....                                  | 15        |
| <b>3. Boforhold i storbyen – en analytisk ramme .....</b>     | <b>19</b> |
| Sentrale begreper: Boligrett og boligbehov .....              | 19        |
| Boligmasse og boligmarked .....                               | 22        |
| Boligpolitikken knytning mot utdanningspolitikken .....       | 23        |
| Særtrekk ved storbyen .....                                   | 25        |
| Bolig- og arbeidsmarkedet i storbyen .....                    | 28        |
| Bostabilitet .....  | 30        |
| Studenters hjelp til å skaffe bolig .....                     | 30        |
| Implikasjoner for studenter i storbyen .....                  | 33        |
| <b>4. Metode og data .....</b>                                | <b>36</b> |
| Tema .....  | 36        |
| Metodevalg .....  | 36        |
| Om datasettene .....  | 37        |
| Utvalg og inndeling .....                                     | 38        |
| Utvalgets representativitet .....                             | 39        |
| Undersøkelsens validitet .....                                | 40        |
| Forskerrollen og etiske utfordringer .....                    | 42        |
| Statistiske analysemetoder .....                              | 43        |
| Deskriptiv statistikk av gjennomsnitt .....                   | 43        |
| Slutningsstatistikk gjennom regresjonsanalyser .....          | 43        |
| Signifikanstesting .....                                      | 45        |
| Presentasjon av variablene .....                              | 46        |
| <b>5. Variasjon i studenters boforhold .....</b>              | <b>50</b> |
| Innledende sammenligning av de to gruppene av studenter ..... | 50        |
| Er studentenes bosituasjon stabil og forutsigbar? .....       | 51        |

|  |           |
|--|-----------|
| Studentenes boform .....   | 52        |
| Studentenes hjelp til å skaffe bolig .....   | 54        |
| Oppsummering av aspekt 1: .....  | 55        |
| Er bosituasjonen stabil og forutsigbar? .....  | 55        |
| Studentenes boøkonomi.....   | 59        |
| Studentenes husleie .....  | 59        |
| Oppsummering av aspekt 2, studentenes boøkonomi: .....   | 60        |
| Studentenes bostandard og boareal.....   | 62        |
| Boligens størrelse .....   | 62        |
| Boligens tekniske standard.....  | 63        |
| Oppsummering av aspekt 3, studentenes bostandard og boareal: .....   | 64        |
| Studentenes arbeid ved siden av studiene.....  | 65        |
| Arbeid ved siden av studiene .....   | 65        |
| Oppsummering av aspekt 4: studentenes arbeid ved siden av studiene .....   | 66        |
| Oppsummerende diskusjon.....   | 67        |
| 1) Kommer studenter i Oslo dårligere ut langs alle de nevnte aspektene, eller er bildet mer nyansert?.....                               | 67        |
| 2) Er det slik at forskjeller mellom oslostudentene og andre studenter forsvinner når man trekker inn andre individkarakteristika? ..... | 69        |
| 3) Arbeider oslostudentene mer enn andre studenter? .....  | 70        |
| Oppsummering av forskjellene mellom studenter i Oslo og resten av landet: .....  | 70        |
| <b>6. Oppsummering og konklusjon .....</b>   | <b>72</b> |
| Oppgavens funn/oppsummering av hva jeg har funnet ut.....  | 72        |
| Oppgavens relevans .....   | 73        |
| Framtiden for studentene .....   | 76        |
| <b>Referanseliste .....</b>  | <b>78</b> |
| <b>Vedlegg/appendiks.....</b>  | <b>80</b> |

## 1. Innledning

I min masteroppgave ønsker jeg å se på boligsituasjonen for studenter i Norge. Hvert år ved starten av høstsemesteret snakkes det om hvor presserende boligsituasjonen til studentene er, og hvor vanskelig det er spesielt for nye studenter å finne en passende bolig. Det skrives side opp og side ned om hvor mange som står i kø, hvem som går en usikker boligsituasjon i møte, hvem de får er som har hoppet av hele boligkarusellen ved å bo i telt, en liten tømmerkoie eller som bygger sitt eget minihus. Studentrepresentanter, politikere og andre kommenterer hvordan man best kan løse boligproblemet.

Like sikkert som at boligsituasjonen for nye studenter kommer opp som tema kommer også de samme svarene og kommentarene fra de ulike profesjonelle aktørene. Studentpolitikere blir sitert på at det må gjøres mer og bevilges mer, studentsamskipnadene forteller om hvor mye de har bygget og hvor de ønsker å bygge i tiden fremover og de bevilgende politikerne snakker om hvor mange flere studentboliger som blir finansiert over dette budsjettet fremfor budsjettet til forrige regjering.

Oslo er ikke den eneste byen der studentene sliter med å finne seg en passende bolig, dette gjelder for alle landets studentbyer. Samtidig vet vi at boligmarkedet i Oslo og områdene rundt er blant de mest pressede i landet, det snakkes stadig om hvor mange tusen boliger som må bygges for å imøtekomme den økende tilflyttingen. Et presset marked, både for leietagere og boligkjøpere, gjør at mange tyr til kreative metoder for å skaffe seg et sted å bo.

Svaret på studentenes boligproblem ser alltid ut til å være flere og billigere studentboliger, men hvordan ser situasjonen egentlig ut? Det er kun en liten andel av studentene som bor i studentboliger, noe som illustreres ved at SiO, studentsamskipnaden i Oslo og Akershus, har som mål at dekningsgraden skal ligge på 20 prosent, det vil si at 20 prosent av studentmassen skal bo i studentboliger. Dette er også NSO, Norsk studentorganisasjon, sitt mål for alle studenter i Norge. Dette har vært målet i mange år, men det bygges fremdeles for få studentboliger til å kunne møte målet om 20 prosent dekningsgrad i nær framtid.

Selv om man skulle nå målet om 20 prosent i studentboliger, vil fremdeles det overveldende flertallet av studenter i Norge måtte skaffe seg bolig på egen hånd, i et leiemarked som ikke er tilpasset studentenes budsjetter. Med jevne mellomrom tas det opp at målet om å være fulltidsstudent ikke er økonomisk gjennomførbart. De fleste studenter har en deltidsjobb ved siden av studiene for å få det økonomiske til å gå rundt. Husleie er for de aller fleste studenter den største utgiftsposten. Det er viktig å sikre gode og rimelige boliger til alle studenter, slik at de kan bli ferdige innenfor normert tid og unngå økonomiske vansker.

Min motivasjon for å skrive om dette temaet er først og fremst at det er et aktuelt problem, ikke bare for meg og mine medstudenter, men for så godt som alle studenter i Norge. Selv er jeg blant de heldige Oslo-studentene som har vunnet boliglotteriet gjennom arv. Det at min familie har bodd i Oslo i flere generasjoner har gjort at jeg gjennom studietiden har kunnet bo i en stor og sentral bolig som jeg har delt med venner og senere min bror. Boligutgiftene mine har vært veldig lave sammenlignet med den jevne student, noe som har gjort at jeg ved siden av fulltidsstudier har kunnet jobbe mindre, reise mer og samtidig spare til egen bolig. Mange av mine barndomsvenner fra Oslo har også skaffet seg en gunstig boligsituasjon gjennom familie eller nettverk. Sånn sett passer mange i min omgangskrets inn blant vinnerne i en nylig studie av reproduksjon av sosial ulikhet gjennom bolig, det at våre besteforeldre eide bolig i Oslo gjør at vi selv har større sannsynlighet for å eie bolig (Galster & Wessel, 2019). Samtidig er mange av mine medstudenter som evige nomader, de flytter stadig til og fra nye steder. Noen flytter fordi de ikke lenger liker området der de bor, ikke kommer overens med utleier eller resten av kollektivet, eller på grunn av endret sivilstatus.

Selv med min stabile bosituasjon kan jeg skjønne at det å til stadighet finne seg et nytt sted å bo, nesten uavhengig av flyttegrunn, må være stressende. Det er mye jobb å flytte, og prosessen fram til man har funnet et nytt sted kan være lang og usikkerheten kan tære på. Jeg kan tenke meg at for de innflyttede studentene kan det være overveldende å orientere seg alene i nytt boligmarked, enten dette er i Oslo eller et annet studiested. En personlig anekdote: Da jeg selv skulle på utveksling til universitetet Humboldt i Berlin gikk jeg på en aldri så liten smell, jeg søkte etter leiligheter i nærheten av universitetet i sentrum og fikk en ganske heftig overraskelse da jeg fant ut at geografisk fakultet slett ikke lå i sentrum, men 45 minutter unna. Det endte godt, jeg kom meg dit jeg skulle, men det var et brutalt møte med storbyen. På et studiested, enten det ligger i storbyen eller mer ruralt, så får noen heldige plass i studentboliger, men de aller fleste må finne bolig selv. Uten et nettverk av kontakter eller

gode forkunnskaper om stedet eller byen de havner i, kan man ende opp i en bolig som er for dyr, for dårlig eller begge deler samtidig. Dette kan igjen tenkes å påvirke studiehverdagen, jamfør Stephens og van Steen (2011).

Som for andre vanskeligstilte på boligmarkedet, er det for studenter ikke bare å flytte på seg når man bor dyrt og dårlig. Det er ikke overflod av billige boliger på leiemarkedet, så når man ikke kan bytte ut boligen må man finne andre måter å tilpasse seg boligmarkedets påvirkning på økonomien. Når det tas opp at studenter har dårlige boforhold eller dårlig økonomi, er det samtidig en felles forståelse av at dette er en forbigående fase i livet og at det er noe alle som tar en høyere utdanning må belage seg på. Når det nå er blitt vanligere med lengre utdanningsløp, vil denne forbigående fasen bli lenger og kanskje påvirker de unge mer enn den gjorde før (Hellevik, 2005) Dersom det finnes forskjeller mellom gruppene kan det tenkes at man bør utrede om det er noe man kan gjøre for de studentene som ikke får tildelt en studentbolig og som på det private leiemarkedet ikke får noen fordeler. Studenters bosituasjon burde være av interesse for alle som beveger seg i boligmarkedet i alle byer og steder som har studenter. Det er viktig å se på hvorfor folk flytter for å forstå byen og dens utvikling bedre. Den urbane mosaikken blir påvirket av hvordan befolkningen flytter på seg. Hvor og hvordan studentene bor i Oslo påvirker hele byen, og er derfor viktig å undersøke.

Mitt fokus ligger altså på Oslo kontra resten av landet. Dette er en inndeling som kan begrunnes med flere typer statistikk. Utviklingen i forholdet mellom boligpriser og median inntekt har vært langt mer dramatisk i Oslo/Akershus enn i landet som helhet (Wessel & Barstad, 2016). Selve prisveksten har i perioder vært sterkere i andre storbyer, men i det siste har det vært sterkest vekst i Oslo/Akershus (Statistisk Sentralbyrå 2019). Videre er selve *prisnivået*, både i eiermarkedet og leiemarkedet, klart høyest i Oslo/Akershus (Johannessen, Astrup, & Medby, 2013), med høyest nivå i indre by (Kallåk Anundsen & Mæhlum) Videre viser flere undersøkelser at Oslo kommer dårligst ut av norske storbyer når det gjelder boligstandard, utemiljø og beboernes rettigheter (Wessel, 1998) (Andersen, Løwe, & Rønning, 2003).

Samtidig er det viktig å huske på at boforholdene endres raskt. En del undersøkelser er relativt gamle, sett i forhold til den raske bolig- og befolkningsveksten i Oslo. Situasjonen for spesifikke grupper kan være annerledes enn det inntrykket man får ved å følge samfunnsdebatten. Av og til skapes det inntrykk av dramatiske forskjeller og endringer som



det viser seg ikke å være grunnlag for. En doktoravhandling om unges bosituasjon (Sandlie H. C., 2008) viser for eksempel mindre og mer forklarlige endringer enn debatten på den tiden ga inntrykk av. Man må derfor undersøke slike spørsmål med relevante empiriske data.

## **Oppgavens problemstilling**

Jeg retter søkelys mot tre aspekter ved studenters boforhold, og ett aspekt som er relatert til studentenes økonomi. For det første ser jeg på om bosituasjonen er stabil og forutsigelig. Som nevnt foran, er dette en viktig forutsetning for å kunne konsentrere seg om studier, særlig når studiene løper over lang tid. For det andre ser jeg på boøkonomi, som er en viktig forutsetning både for stabilitet og psykisk velvære. Studenter med svak boøkonomi kan tvinges til å flytte; de kan også oppleve stress som reduserer livskvaliteten og framdriften i studiene. Det samme gjelder for bostandard og boareal, som er det tredje aspektet. Lav teknisk standard og/eller mangel på plass kan på den ene siden påvirke levekårene, for eksempel ved at man tvinges ut av boligen for å få ro, og på den andre siden presse studenter ut i en evig jakt på tilfredsstillende boforhold. Til slutt ser jeg også på forekomsten av arbeid ved siden av studiene. Studenter med mer eller mindre fast arbeid kan slite med å fullføre på normert tid; de kan også oppnå dårligere resultater enn studenter som kan konsentrere seg fullt ut om studiene.

Det er verd å nevne at jeg *ikke* tar opp trekk ved utemiljøet. Én grunn til dette er at dataene jeg har tilgang til i liten grad belyser tilgangen til trygge og gode nærområder. En annen grunn er at dette aspektet har mest relevans for studenter med barn, som utgjør en relativt liten gruppe. For andre studenter kan man anta at noen av de mest attraktive områdene, særlig i indre by, har relativt lav kvalitet på utearealer, vurdert utfra klassiske kriterier som størrelse/tilgang, avstand til biltrafikk, støy og forurensning.

Hovedproblemstillingen er dermed: *Har studenter i Oslo dårligere boforhold enn studenter på andre norske studiesteder?* Tre underspørsmål er: 1) Kommer studenter i Oslo dårligere ut langs alle de nevnte aspektene, eller er bildet mer nyansert? 2) Er det slik at forskjeller mellom oslostudenter og andre studenter forsvinner når man trekker inn andre individkarakteristika? 3) Arbeider oslostudentene mer enn andre studenter?

## **Studieområdet**

Levekårsundersøkelsen for studenter 2010/2011 har trukket studenter fra 26 læresteder i Norge, for en fullstendig liste se vedlegg 1. Datamaterialet deler inn studentene etter hvor de studerer, men ikke nøyaktig etter hvor de bor. Studentene i undersøkelsen er nesten utelukkende fulltidsstudenter og jeg har derfor tatt utgangspunkt i at de færreste pendler lange avstander. Når jeg skal sammenligne oslostudentene med studenter ved andre norske studiesteder har jeg derfor delt dem inn på følgende måte: I gruppen med oslostudenter finner vi studenter som studerer ved studieinstitusjoner i Oslo og Akershus. Disse studentene studerer ved følgende syv læresteder:

- Universitetet i Oslo
- Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås (nå NMBU)
- Høgskolen i Oslo (senere HIOA og nå Storbyuniversitetet OsloMet).
- BI Oslo
- Norges musikkhøgskole
- Campus Kristiania/Markedshøyskolen (nå Høyskolen Kristiania)
- Menighetsfakultetet

Av disse syv lærestedene er det kun ett som ligger utenfor Oslo, NMBU på Ås. Som jeg vil komme inn på senere i oppgaven sees bolig- og arbeidsmarkedet i storbyen på under ett i levekårsforskningen. Den fysiske avstanden mellom Oslo og Ås er ikke stor og det pendles både blant arbeidstakere og studenter mellom de to byene, denne flyten av mennesker påvirker både bolig- og arbeidsmarkedet i begge byene. Jeg mener derfor at blir riktig å se på studentene ved Universitetet for miljø- og biovitenskap sammen med resten av studentene ved institusjoner plassert i Oslo.

## **Data og analyse**

For å besvare problemstillingen i denne oppgaven har jeg valgt å benytte meg av eksisterende datamateriale i form av Levekårsundersøkelsen for studenter 2010/2011.

Levekårsundersøkelsen for studenter 2010/2011 ble gjennomført av Statistisk sentralbyrå på oppdrag fra Kunnskapsdepartementet. Formålet med denne undersøkelsen var å var å kartlegge studenters studie- og boforhold, deres sosiale nettverk, helse og økonomi, og

forhold rundt arbeid og fritid. Undersøkelsen ble gjennomført over to år fordi førsteårsstudentene ved en feil ikke ble med i det opprinnelige utvalget i 2010 (Wiggen, 2011) Tilgangen på et stort og bredt datamateriale om studenters levekår i Norge gjør at det ikke bare er mulig å se på forskjellene mellom de to gruppene, men også kontrollere for eventuelt andre forklaringsvariabler, slik jeg ønsker med den valgte problemstillingen. For å sammenligne de to gruppene vil jeg benytte meg av multivariate regresjonsanalyser.

## **Oppgavens videre oppbygning**

Kapittel to vil ta for seg oppgavens kontekst. Her vil jeg gjøre rede for den historiske bakgrunnen for boligmarkedet og boligpolitikken i Norge, og Oslo spesielt. I kapittel tre gjør jeg rede for boforhold i storbyen som en analytisk ramme. I kapittel fire vil jeg ta for meg oppgavens metode og presentere datamaterialet jeg har valgt å benytte meg av. Jeg vil deretter gå gjennom de sentrale avhengige og uavhengige variablene jeg har valgt ut for å besvare problemstillingen. I kapittel fem vil jeg analysere tallene fra levekårsundersøkelsen for studenter fra 2010/2011 ved å først presentere de to hovedkategoriene, før jeg går gjennom regresjonsanalysene jeg har gjennomført. Avslutningsvis vil jeg i kapittel seks gjøre rede for oppgavens funn og konklusjon.

## **2. Bakgrunn**

I dette kapitlet vil jeg gå gjennom den historiske konteksten for boligmarkedet og boligpolitikken i Norge og Oslo spesielt. Selv om de fleste i Norge bor i en bolig de eier selv, er ikke dette tilfelle for studenter og andre unge voksne (Langsether, Gulbrandsen, & Annaniassen, 2003). Derfor vil jeg se spesielt på leiemarkedet i Norge og Oslo og hvordan vi er kommet fram til dagens situasjon.

### **Hva er en bolig**

Det kan fremstå noe overflødig å bruke tid på å definere hva bolig er, men vår definisjon av bolig og det å bo påvirker hvordan vi definerer og identifiserer boligmarkeder. Som med alle dagligdagse ting, kan det være vanskelig å finne en absolutt definisjon, det er underforstått hva vi mener når vi sier bolig. Ulike definisjoner for bolig spiller på ulike trekk ved boligen. I følge det store norske leksikon er en bolig et husvære anvendt som fast oppholdssted for mennesker. Her er det altså kriteriet at mennesker bor der fast. På den andre siden har vi Husbankens definisjon: En selvstendig bolig er en bolig som inneholder alle sentrale boligfunksjoner som kjøkken, stue, soverom, bad og wc innenfor boligens privatdel. Her er det en rekke egenskaper som skal være oppfylt for at det skal kunne kalles en selvstendig bolig.

### **Om boligmarkedet og boligpolitikken i Norge og Oslo**

Boligmarkedet i Norge er særegent i Europa. I følge Nordahl handler det om et velbalansert samspill mellom staten, kommunene og private aktører. Staten legger til rette for et velfungerende boligmarked og setter rammene for markedet, de private aktørene planlegger boligprosjektene, kommunene godkjenner dem og boligene blir så oppført. Tidligere hadde kommunene en mye mer aktiv rolle i å skaffe tomter til nybygging, men både staten og kommunene har hatt en langt mer tilbaketrukket tilnærming de siste tiårene (Nordahl, 2012)

Sørvoll kaller Norge for boligeierlandet, fordi vi etter 2. verdenskrig har ført en eierorientert boligpolitikk. Mens både Danmark og Sverige og andre vesteuropeiske land bygget opp sterke offentlige utleiesektorer i årtiene etter krigen, ble det i Norge fokusert på kooperativt felleseie i byene og selveide boliger på landsbygda (Sørvoll, 2011) Den norske eiermentaliteten har flere forklaringer, den kommer ikke bare fra en nasjonalromantisk idé om den selvbergede bonden, men er basert på en lang tradisjon for selveie på landsbygda. Den kan også forklares som en konsekvens av feilslått kommunal boligbygging i mellomkrigstiden. Selv om denne utbyggingen ikke var veldig omfattende hadde den kostet noen kommuner dyrt, slik at myndighetene ikke lenger var villige til å ta på seg ansvaret for store utbygginger (Sørvoll, 2011)

Et velfungerende boligmarked er et mål og på samme tid en forutsetning for boligpolitikken som føres i Norge. Et annet viktig mål for boligpolitikken, er en rettferdig fordeling av boliger, men dette er ikke alltid så lett å få til gjennom tradisjonelle markedsmekanismer. Av grunner som jeg skal komme tilbake til, skiller boligmarkedet seg fra andre markeder. Disse forskjellene gjør at myndighetene ikke kan oppnå viktige fordelingsmål uten å føre en aktiv boligpolitikk.

## **Urbane boligmarkeder**

Sammenlignet med et nasjonalt boligmarked, har det urbane boligmarkedet knapt med areal. Arealbegrensninger, reguleringer og andre faktorer i det enkelte urbane boligmarked påvirker boligprisene. I utgangspunktet skulle man tro at høye boligpriser vil øke nybyggingen, men andre faktorer spiller også inn. Boligbyggingen henger etter befolkningsveksten i urbane områder, som i all hovedsak kommer av økt innvandring, men også av økt innenlands sentralisering. Det er økende prisforskjeller mellom boliger lokalisert i sentrum og periferi i byene. Selv om bygging av flere boliger skulle kunne tatt av for noe av prisveksten, fungerer det ikke slik i praksis, siden de nybyggede boligene er dyre. Det er i tillegg ofte skarpe grenser mellom ulike deler av markedet, slik at nybygging i liten grad fører til at husholdninger i det laveste markedssjiktet forbedrer sine posisjoner (Magnusson Turner & Wessel, 2019). De tilgjengelige tomtene ligger ofte i periferien av byene, og bygging av nye boliger der tar ikke av for prispresset i sentrum. Fortetting og byomforming kan dempe økende prisforskjeller mellom sentrum og periferi, men dette avhenger av hvilke boliger som

bygges. Høye boligpriser gir et bosetningsmønster der de mest ressurssterke etterspør og bebor de dyreste boligene. Segregasjon eller opphopning av like husholdninger på små områder kan være en konsekvens (Barlindhaug, 2012).

## **Det norske leiemarkedet**

Sammenlignet med andre nordiske land, har Norge et lite leiemarked. Andelen av husholdninger som leier bolig begynte å gå ned for rundt 100 år siden (Langsether, Guldbrandsen, & Annaniassen, 2003), og har de siste tiårene variert lite. Imidlertid har det i senere tid vært en økning i leieandelen blant de fattigste husholdningene (Killengreen Revold, Sandvik, & Lande With, 2018).

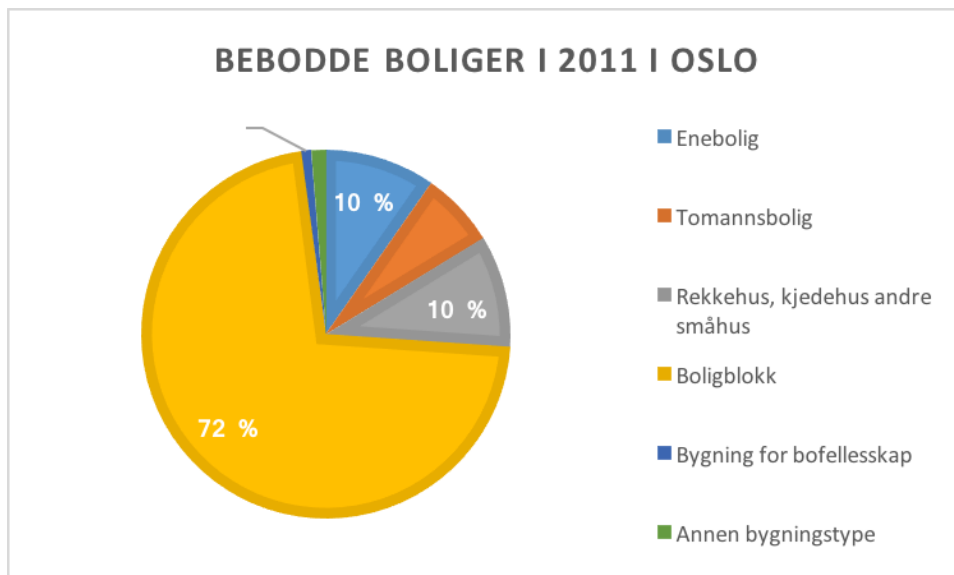
I følge Medby er et viktig trekk ved den norske utleiesektoren at store deler av den er eid av private husholdninger. Det private utleiemarkedet er preget av to grupper utleiery. Den første av de to gruppene er de som leier ut deler av den boligen de selv bor, altså hybel- eller sokkelmarkedet. Den andre gruppen leier ut boliger de selv ikke bor i, ekstraboligene. Grunnene til at de disponerer disse ekstraboligene kan være flere, for eksempel arv eller at man har beholdt en bolig etter at to husholdninger er blitt til én, men de har til felles at utleie av disse ekstraboligene ikke er hovedbeskjeftigelsen deres (Medby, 2012)

Tilbudssiden av leiemarkedet er i følge Medby sammensatt. Hvilke tilbydere som dominerer, varierer mellom de forskjellige lokale boligmarkedene, men hverken de som driver utleie som næring eller offentlig sektor spiller en stor rolle på disse boligmarkedene. Det er viktig å skille mellom utleieboliger og utleide boliger. I følge Medby ligger forskjellen i at utleieboliger er de boligene som er bygget eller kjøpt med utleie som formål, mens utleide boliger viser til alle de boligene som faktisk er utleid. Noe av det som gjør at leiemarkedet har et usikkert tilbud, er at det er delt i en permanent og en mer fleksibel del. Den permanente delen av leiemarkedet består blant annet av boliger som drives for næring eller kommunale boliger. Den fleksible eller flyktige delen av markedet består av ekstraboligene og hybel/sokkelboligene. Siden disse boligene leies ut av private husholdninger, er det lettere at de forsvinner fra det åpne leiemarkedet. Mange som leier ut egen bolig mens barna er små velger å benytte seg av dette ekstra arealet når husholdningen selv trenger mer plass. Ekstraboligene kan bli lånt ut innad i familien, eller tas i bruk igjen hvis parforholdet går i vasken eller hvis husholdningen igjen ønsker å benytte boligen (Medby, 2012) At over halvparten av de utleide boligene er

ekstraboliger eller hybel/sokkelboliger er i følge Medby problematisk, fordi disse boligene på kort varsel kan skifte disposisjonsform og slik sett fjernes fra leiemarkedet. Leiemarkedet kan omtales som både fleksibelt og ustabil som en følge av dette, det første har en langt mer positiv vinkling enn det siste.

## Om leiemarkedet i Oslo

Boligmarkedet i Oslo består av mange ulike boligtyper og bosituasjoner. Det er eneboliger, leiligheter, sameier, borettslag, bofellesskap, bokollektiv, hybler og studentboliger, se fordelingen i diagrammet under.



Figur 2-1 Kilde: SSB, Tabell 10184

For studenter er ofte økonomien stram, og mange velger å dele bopel med flere istedenfor å bo alene. I følge Langsether et al. ligger forskjellen mellom bofellesskap og bokollektiv i relasjonene mellom dem som bor sammen. Et bofellesskap er som oftest familiemedlemmer som avtaler seg i mellom å dele på utgifter eller omsorgstjenester mot husvære. Bokollektiv er en relativt moderne boform som er begrenset i omfang og som derfor ikke er like regulert. (Langsether, Gulbrandsen, & Annaniassen, 2003). Ved utleie av bolig til kollektiver er det flere ulike måter dette blir organisert på. Det kan være huseier som selv ordner med hvert enkelt rom, slik at ved utflytting av én beboer har ikke de resterende beboerne noe de skulle ha sagt i forhold til hvem som skal komme inn. En annen måte er at leieboerne selv går

sammen og har én eller to som hovedansvarlige og at kollektivet sammen intervjuer og velger ut en ny bofelle når en flytter ut.

At leiemarkedet er vanskelig å navigere vises i Levekårsundersøkelsen fra 2001 ved at tilsammen 48% har skaffet seg leiebolig med hjelp fra slektninger, venner og kjente. I tillegg var det billigere å leie bolig eid av familie eller venner enn det det var på det åpne leiemarkedet (Langsether, Guldbrandsen, & Annaniassen, 2003). Stadig flere av dem som leier, befinner seg i den delen av leiemarkedet med dårligst rettssikkerhet og færrest reguleringer. Når man ser på andelen leiere i befolkningen, er denne høyere hos unge. I følge Langsether et al. er unge oftere leieboere, men stadig flere unge blir eiere. Leieandelen blant unge har siden begynnelsen av 1990-tallet økt, noe som sees i sammenheng med utsatt kjøp av første bolig, men også med en høyere inngangsterskel for de fattigste gruppene (Killengreen Revold, Sandvik, & Lande With, 2018). Samtidig som man har sett en økning av andelen unge som leier, har ikke andelen av de som ønsker å være leiere økt. Det er med andre ord ingen faktisk endring av holdningen til boform, selv om det nå er flere som leier. Dette tyder på at det å leie bolig blir sett på som en forbigående fase, de fleste unge ønsker å eie egen bolig (Langsether, Guldbrandsen, & Annaniassen, 2003)

Tabell 1. Andel husholdninger som leier bolig. Norge totalt og Oslo spesielt.

|              | <b>1920</b> | <b>1970</b> | <b>1990</b> | <b>2001</b> | <b>2011</b> |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Norge</b> | 47 %        | 34 %        | 22 %        | 23 %        | 23%         |
| <b>Oslo</b>  | 95 %        | 49 %        | 24 %        | 29 %        | 30%         |

Kilde: SSB: Folke- og boligtellinger

Leieboere har i følge Langsether et al. som mål og ønske å bli boligeiere. Andelen leietakere som anser det å eie egen bolig som den foretrukne disposisjonsformen gikk opp fra 1993 til 2001. Denne endringen er mest merkbar for de yngre aldersgruppene. I rapporten fra Langsether et al. har de også sett på hvem som regner med å bli boligeiere blant leietakerne. I den yngste gruppen 20-29, regner 52% med å bli boligeiere innen tre år og 77% å bli boligeiere innen seks år. I likhet med de yngste, regner også mesteparten av aldersgruppen



over med å bli boligeiere innen tre og seks år. Når man kommer til de to neste aldersgruppene, 40-59 år og de over 60 er ikke forventningene til å bli boligeier lenger de samme.

Det er i hovedsak dårlig økonomi som hindrer de leietakerne som ønsker å bli eiere fra å bli det. Mens dårlig økonomi ofte er forbigående for den yngste aldersgruppen og derfor ikke et så stort hinder for å kunne eie bolig på sikt, vil langvarige økonomiske problemer hindre boligkjøp. De leieboerne som opplever problemer med å klare løpende utgifter, ser ikke for seg å skifte status fra leieboere til boligeiere i løpet av tre år. Husholdninger som bare består av én person er høyere representert blant disse. (Langsether, Guldbrandsen, & Annaniassen, 2003)

Boform og botid henger tett sammen. Kort botid er vanligere for dem som leier, mens de som har lengst botid er selveiere. I følge tallene Langsether et al. har sett på er det skjedd en endring over tid, kortere botid er blitt vanligere fra 1970-tallet og fram til 2001. Den sterke reduseringen av botid blant leieboere gjelder alle aldersgrupper, ikke kun de yngste. Forskjellene i gjennomsnittlig botid mellom leiere og eiere var store også i 2011, for eiere var botiden rundt 10 år, mens den for leiere lå på omtrent 3 år (Magnusson Turner & Wessel, 2019). Kort botid i leieleilighet sier også noe om hvor lenge man planlegger å bli værende, man ser for seg at man skal endre boform på sikt og da er det ikke så viktig hvor lenge man bor i samme leieleilighet (Langsether, Guldbrandsen, & Annaniassen, 2003).

I følge Langsether et al har leiemarkedet endret struktur i løpet av de siste tiårene. Sammensetningen er blitt slik at flere utleiere nå lovlig kan leie ut bolig på korte kontrakter, dette endrer helhetsbildet for leietakerne. Det vanligste, uansett alder ved undersøkelsens tidspunkt, er å ha kontrakter uten en bestemt utløpsdato og deretter å bo uten kontrakt. For den yngste gruppen er det vanligere å bo på kontrakter under ett års varighet (2003).

Erfaringene gjort med det private leiegårdsmarkedet på tidlig 1900-tall førte til politiske endringer: husleieregulering, bygging og utleie av kommunale boliger og utviklingen av en kooperativ sektor med OBOS i spissen. Oslo har et mer differensiert leiemarked enn resten av Norge, der alle typene av tilbydere på leiemarkedet er representert lokalt. Det er litt vanligere å benytte seg av annonser ved utleie enn i resten av landet, men ellers fungerer de ulike leiemarkedene rimelig likt. Samtidig er leiemarkedet i Oslo ekstra presset, noe som påvirker

prisene. I følge Langsether et al. sin historiske gjennomgang er ikke Oslo lenger et like stort særtilfelle i nasjonal sammenligning med tanke på strukturen på leiemarkedet. Hovedstaden skiller seg derimot fortsatt resten av landet ved markedets absolutte størrelse.

Skal man oppsummere bakgrunnen for studentenes boforhold i Norge, så er deres bosituasjon preget av at boligpolitikken legger opp til at alle skal eie egen bolig. Historisk har leieandelen vært høyere i Oslo enn i resten av landet. Leieandelen har gått vesentlig ned de siste 100 årene og har holdt seg stabil de siste tiårene. Imidlertid har det i senere tid vært en økning i leieandelen blant de fattigste husholdningene (Killengreen Revold, Sandvik, & Lande With, 2018). Tidspunktet for boligetableringen til de unge, altså når de unge blir boligeiere, har endret seg i takt med at også familieetableringen er blitt utsatt. Det siste henger blant annet sammen med at flere tar høyere utdanning, men flere unge er også opptatt med å vente med familieetableringen til de har en stabil bosituasjon. De færreste unge klarer å skaffe seg en god og eid bolig uten å være to om det (Sandlie H. C., 2008).

### 3. Boforhold i storbyen – en analytisk ramme

Jeg vil i dette kapitlet begynne med å avgrense begrepene «boligbehov», «boligmasse» og «boligmarked». Deretter kommer jeg inn på egenskaper ved boligmarkedet og bosituasjonen i storbyene, med et særlig blikk på studentenes boforhold. Til slutt prøver jeg å trekke noen implikasjoner i forhold til spørsmålene i oppgaven.

#### **Sentrale begreper: Boligrett og boligbehov**

I følge FNs menneskerettigheter er det å ha en fast bolig en menneskerett på linje med helse, mat, klær og nødvendige sosiale ytelser. Dette utgangspunktet er akseptert i Norge (Ulfrstad, 2011), men likevel er retten til bolig annerledes enn de fleste rettigheter man har som medlem av samfunnet. Misfornøyde borgere har ingen mulighet til å eventuelt saksøke myndighetene for ikke å realisere denne retten til bolig, det er en politisk forpliktelse av mer generell karakter (Langsether, Gulbrandsen, & Annaniassen, 2003). Som flere forfattere peker på (Bengtsson, 2001) (Ulfrstad, 2011) skiller boliggodene seg ut ved at de gjennomgående er markedsprodukter. Bengtsson (2001, s. 257) sier for eksempel at boliger er «velferdsstatens markedsvarer» (oversatt fra engelsk). Stamsø viser til at i Norge er ikke bolig et gode som velferdsstaten tar det fulle ansvar for. Den historiske utviklingen har gjort at bolig er blitt gjort til en vare og stivhengigheten gjør det vanskeligere å ta tak i de problemene som oppstår (2008). Det innebærer at de aller fleste må skaffe seg en bolig gjennom markedet, uten støtte fra staten. Samtidig har denne oppfatningen endret seg mye over tid. Like før og etter andre verdenskrig var forbedring av boforhold gjennom offentlig innsats en viktig del av velferdspolitikken. Man satset stort på boligbygging, og vedtok en mengde reguleringer for omsetningen av brukte boliger. I nyere tid er mye av denne politikken avvirket, samtidig som store deler befolkningen har fått bedre boforhold.

Et relevant begrep i denne sammenheng er «behovspyramide». Begrepet ble lansert av den polske psykologen Abraham Maslow i 1943 (se (Dyb, Solheim, & Ytrehus, 2004, s. 201)). Tanken er at våre behov varierer fra rent fysiologiske nødvendigheter, for eksempel nødvendigheten av vann, mat og husly, via sosiale behov og opplevelse av trygghet og opp til det øverste nivået som dreier seg om respekt og anseelse (Dyb, Solheim, & Ytrehus, 2004). Boforhold kan plasseres inn overalt i dette bildet. En god bolig handler om mer enn bare å

dekke de rent fysiologiske behovene, men hva som kan defineres som en god bolig er avhengig av øyet som ser.

I følge Dyb et al. (2004) finnes det fire teoretiske perspektiver som historisk er brukt når man skal definere hva som ligger i en god bolig: tradisjonen for romlig standard, den subjektive tradisjonen, den kulturellevistiske tradisjonen og den universelle tradisjonen. Tradisjonen for romlig standard setter boligens fysiske utforming i sentrum, særlig er det boligens størrelse som blir brukt for å vurdere om den er god nok eller ikke. Tankegangen bygget blant annet på at det var mulig å styre menneskers daglige liv gjennom den fysiske utformingen av den gode boligen. Denne minimumsstandarden tar ikke hensyn til at den enkelte husholdning skulle ha noe å si for hvilke behov som skulle dekkes og hvordan.

Den subjektive tradisjonen tar utgangspunkt i at den rette måten å finne ut av hva som er en nødvendig bolig er å gå ut ifra hva folk selv mener. Den enkeltes preferanser og ønsker er det som skal være avgjørende når man skal definere hva en god eller riktig bolig er. Dette betyr at det ikke finnes noen objektive kriterier og derfor er det heller ikke én boligstandard som er riktig for alle. En generell økning i markedsorientert politikk gjør at dette synet er blitt mer vanlig, det skal være opp til forbrukerne å styre markedet (Dyb, Solheim, & Ytrehus, 2004).

Innenfor den kulturellevistiske tradisjonen vil definisjonen av hva som er en god bolig ha et relativt element i seg. Hva som er en god bolig må sees i sammenheng med tid, sted, klimatiske forhold, sosiale omgivelser og den sosiale konteksten. Den gode boligen vil derfor være forskjellig i ulike samfunn og til ulike tider. Innenfor den universelle tradisjonen er oppfatningen at det finnes felles objektive og universelle behov som alle individer må få dekket for å ha de samme livsmulighetene. Til forskjell fra den relative tradisjonen vil den universelle tradisjonen mene at det finnes en nedre grense for hva som er nødvendig for å tilfredsstille boligbehovene og dermed også nødvendig velferd. Hva som er en god bolig blir et moralsk spørsmål, der samfunnet har et moralsk ansvar for å sørge for gode boliger for samfunnsmedlemmene (Dyb, Solheim, & Ytrehus, 2004).

Hva som er en god bolig vil gjerne være en blanding av flere av disse perspektivene og være avhengig av hvem du spør. Det er i følge Barlindhaug vanskelig å si noe om hva som ligger i begrepet god bolig uten å samtidig trekke inn vurderingene til dem som bor i de enkelte boligene (2001). Oppfatningen av hva som er en god bolig vil variere avhengig av

husholdningen, den samme leiligheten kan være en god bolig for en enslig student, men være en dårlig bolig for en barnefamilie på tre. Samtidig er det lettere å enes om hva som er en dårlig bolig enn hva som er en god bolig. Levemåten og levestandarden i et samfunn vil alltid påvirke hva du selv har behov for.

Studenter flest har kanskje ikke dårlige boliger etter en minimumsstandard, men det kan oppfattes sånn i relasjon til resten av samfunnet. Studenter flest er i likhet med andre husholdninger ikke nødvendigvis rasjonelle aktører, så det beløpet de bruker på bokostnader er ikke nødvendigvis det husholdningen har råd til, men påvirkes av både økonomiske og sosiale omstendigheter (Leishman & Rowley, 2012). Både over- og underkonsum av bolig er mulig og normalt og tanken om at det finnes én bolignorm som skal passe alle er vanskelig å opprettholde. En konkret definisjon av hva slags bolig en husholdning trenger kan ikke romme alle mulige variasjoner av behov og preferanser. For noen husholdninger er det ønskelig med en liten bolig, for eksempel på grunn av miljøhensyn, eller at man ikke ønsker å bytte bolig på grunn av affeksjonsverdi, mens andre husholdninger ønsker flere rom enn det den trenger på det gitte tidspunktet, for eksempel på grunn av jevnlig familiebesøk eller en langsiktig plan om familieforøkelse (Leishman & Rowley, 2012)

Det er i følge Dyb et al. en grunnleggende forskjell mellom de to begrepene bolig og hjem. Bolig er hovedsakelig en beskrivelse av den fysiske boligen og de ytre forholdene rundt den, mens hjemmet henger sammen med erfaringer, sosiale tilknytninger og kulturelt bestemte normer og verdier for hva et hjem skal være (2004). Hjemmet og følelsen av å høre hjemme er det siste steget i prosessen med å finne et sted å bo. Boligen og hjemmet spiller for mange en avgjørende rolle for livskvaliteten, fordi det ofte definerer selve livsrommet rundt den enkelte (García-Mira, Uzzell, Real, & Romay, 2005). Personer som har sin viktigste sosiale arena utenfor boligen, vil ha et helt annet boligbehov enn de personene som bruker boligen som sin viktigste sosiale arena. Hvis flesteparten av ens sosiale interaksjoner skjer ute eller hjemme hos andre – og dette er noe man trives med – innebærer ikke boligbehovet en stor stue eller et stort kjøkken med plass til sosialisering. For andre er det å kunne være sosial hjemme hos en selv viktig, og behovet for plass til å kunne realisere dette blir viktigere (Dyb, Solheim, & Ytrehus, 2004). For studenter kan plass til sosialisering realiseres ved at man bruker fellesrommene i studentboligene – dette gjelder kun de boligene som har fellesrom – men studentene kan ikke alene bestemme hvem som er der. Behovet for plass til sosialisering blir ikke dekket for de studentene som bor i små boliger. For de som deler større boliger med

andre, kan problemet være at de ikke nødvendigvis ønsker å sosialisere med sine samboere eller ikke har full råderett over fellesrommene. Da kan det være innskrenkede muligheter for å sosialisere med venner som studenten selv har valgt. Om sosialisering hjemme i et kollektiv er et problem, henger først og fremst sammen med om en passer sammen med de en bor sammen med. Døgnrytmer, timeplaner og egne preferanser varierer hos de fleste.

## **Boligmasse og boligmarked**

Boligmarkedet er forskjellig fra andre markeder på helt fundamentale måter. Varen man kjøper, altså boligen, er en sammensatt vare. Boligen er fiksert i det fysiske rom, den kan ikke flyttes, jamfør det tyske ordet for boligmarked: «immobilienmarkt», et marked for det «uflyttbare». Det finnes selvfølgelig noen få unntak, som når man flytter hele hus på svære lasteplan i USA eller når man demonterer et hus og setter det opp på nytt som på Folkemuseet i Oslo eller Maihaugen på Lillehammer. Når man kjøper en bolig får man ikke kun boligen, men en bunt av egenskaper knyttet til denne.

Boligmarkedet er viktig å forstå, fordi det er en stor del av livet vårt. Det er et gap mellom hvordan akademia forstår og analyserer boligmarked og hvordan kommersielle aktører som banker, utbyggere og eiendomsmeglere på lokalt og nasjonalt nivå forholder seg til det samme begrepet (Maclennan, 2012). Reell boligøkonomi kan ikke baseres på en forståelse av boligmarkedet som en logisk konstruksjon, men som en forståelse som faktisk erkjenner fundamentale trekk ved bolig som en vare (Maclennan, 2012).

I dagligtale refererer man ofte til boligmarkedet uten å tenke så nøye over hva et marked er for noe. Mange bruker begrepet om alle boliger som finnes innenfor et område, enten disse boligene er for salg eller ikke. En bedre tilnærming er å betegne sammensetningen av mindre boliger, større boliger, boliger i småhus, boliger i blokk etc. som «boligmassen», eventuelt som «boligstrukturen». Boligmassen er iboende robust, så endringer i befolkningssammensetningen kan gi en mismatch mellom befolkningen og boligmassen. Det vil si at boligmassen som finnes på et gitt tidspunkt gjenspeiler behov som fantes på tidligere tidspunkter, i tillegg til nåtiden. Videre er boenheter av samme størrelse, byggeår og utforming vanligvis ikke jevnt fordelt utover byen, men har en tendens til å finnes i romlige klynger. Dette betyr at mismatchen mellom tilbud og etterspørsel ikke nødvendigvis er lik

innenfor byens boligmarked, men at den kan variere på nabolagsnivå (Leishman & Rowley, 2012). Begrepet «boligmarkedet» kan da brukes i streng forstand om «markedet for boliger», det vil si omsetningen av boliger innenfor et område i et avgrenset tidsrom. I byforskning er det vanlig å bruke begrepet «bolig- og arbeidsmarkedet», for å betone at disse to markedene henger nøye sammen. Ved avgrensning er det vanlig å bruke funksjonelle kriterier, for eksempel om andelen som pendler inn til sentralkommunen fra de kommunene som ligger rundt sentralkommunen. Det vil si at bolig- og arbeidsmarkedet defineres på et mellomliggende geografisk nivå. Videre er det vanlig å snakke om «delmarkeder», for eksempel med utgangspunkt i egenskaper som boligtype og boligstørrelse. I boligmarkedsanalyser brukes ofte begrepet delmarked ganske tilfeldig for å vise til en del av det samlede boligmarkedet. Men det har en spesifikk betydning, et delmarked er et marked som trekker til seg kjøpere med spesifikke interesser, for eksempel interessen for et selveid småhus i en forstad (jf. Maclennan, 2012).

## **Boligpolitikkenes knytning mot utdanningspolitikken**

Selv om bolig har en sentral plass i våre liv, er det reist tvil om boligpolitikken har en like sentral posisjon i velferdsstaten. Boligpolitikken skiller seg fra andre områder av velferdspolitikken, slik som utdanning, helse, og sosial omsorg, der bolig ikke sees på som en sosial rettighet på lik linje. Dette på tross av FNs menneskerettigheter hvor retten til bolig er en del. De aller fleste skaffer seg en bolig gjennom markedet, men for noen er den offentlige boligpolitikken med sine ulike former for støtte av avgjørende betydning (Sandlie, 2016). Her kan man trekke paralleller til studentenes situasjon, der de aller fleste forventes å skaffe seg boligen på det åpne markedet, mens det er ”de mest hjelpetrengende” som skal få studentbolig, men situasjonen er at det åpne markedet ikke er like åpent for alle. Bolig er først og fremst den enkeltes ansvar og et av de viktigste målene med den norske boligpolitikken er å legge til rette for et velfungerende marked. Den svenske boligpolitikken bygger til forskjell fra den norske på ideen om boligen som en velferdsvare, noe som gjør at velferdsstaten tar og føler et større ansvar for å oppfylle dette behovet hos befolkningen.

Dagens boligpolitikk bærer preg av en forskyvning av det offentliges ansvar for den generelle boligforsyningen i Norge. Den historiske dereguleringen av boligmarkedet har resultert i et endret fokus, fra ansvaret for en generell boligforsyning til et særlig fokus på utsatte grupper.

Det er hovedsakelig tre bekymringer knyttet til boligpolitikken og dagens situasjon, ifølge Nordahl. Først og fremst handler det om vanskeligstilte mennesker sin mulighet til å skaffe og opprettholde en god bosituasjon. Deretter er det et økende misforhold mellom befolkningssammensetningen og boligmassen. Boligmassen er ikke i stand til å følge utviklingen i befolkningen, da endringer går veldig tregt. Befolkningen blir eldre, bor oftere alene og flere bor i by. Den tredje bekymringen er den stadig høyere terskelen for å komme seg inn på boligmarkedet, der høye boligpriser gjør at det blir vanskeligere å etablere seg og fører til høyere lån. Dette er tre faktorer som særlig påvirker dagens boligmarked og gir det et sosialt aspekt (Nordahl, 2012).

Det sentrale poenget er altså at boligpolitikk skiller seg fra andre deler av velferdspolitikken. Likevel er boligpolitikk viktig i nasjoner som forsøker å utjevne individenes livssjanser. Boligpolitikken er særlig viktig i storbyene, siden de avvikende trekkene som ekstra treg produksjon av boliger og presset i boligmarkedet er sterkest her.

Lik rett til utdanning er en sentral del av den norske modellen. Utdanning har en sterk rolle i det norske samfunnet. Det er bred enighet om at utdanning ikke skal underlegges markedsmekanismer, der studenter må betale høye avgifter for å slippe inn i systemet. I det norske utdanningssystemet er det lave skolepenger; videre får studentene stipend og lån, samt gunstige tilbakebetalingsbetingelser. Motsatt må de som ferdige kandidater akseptere et lavere lønnsnivå og en mer beskjeden lønnsutvikling enn i mange andre land. Alt dette henger nøye sammen og utgjør et rimelig stabilt system (Barth, Moene, & Wallerstein, 2003). Men det fungerer bare hvis studentene har akseptable boforhold. Det betyr ikke at studenter kan kreve like stor plass og den samme standard som arbeidstakere, men de bør likevel ha stabile, tilrettelagte, hygieniske og teknisk akseptable forhold. Studentene må kunne holde seg friske både fysisk og psykisk, og ha ro til å fokusere på studiene. Disse betingelsene bør være noenlunde like i alle byer eller mindre steder som tilbyr høyere utdanning. Hvis betingelsene brytes, brytes også samfunnskontrakten som ligger til grunn for hele modellen. Unge som utelukkes fra visse typer utdanning på grunn terskler i boligmarkedet har svakere grunnlag for å tenke kollektivt og solidarisk. Det samme gjelder personer som har måttet betale i dyre dommer for å kunne oppholde seg i en universitetsby.

Samfunnet som helhet er tjent med å utnytte menneskelige ressurser så godt som mulig. Storbyen har ikke råd til å gå glipp at de dyktigste menneskene i form av humankapital.



Dersom dyktige unge folk fra ulike steder i Norge "skygger unna" Oslo som studiested på grunn av vanskelige boforhold, kan både disse personene og resten av samfunnet tape på det. Ønsket om å utnytte alle menneskelige ressurser optimalt er en av de viktigste begrunnelsene for å subsidiere utdanning (Becker, 1993). Dersom boligene er dyre og vanskelige å få tak i som innflytter kan det tenkes at mange av de flinkeste velger bort storbyen til fordel for tryggere og mindre risikable byer. Dette kan også gjelde de som ønsker å kunne fokusere på studier uten å ha en deltidsjobb. Dette blir en tap-tap-situasjon, der storbyen kan gå glipp av de beste ressursene og de dyktige studentene som aldri flytter til Oslo taper muligheten til et av de bredeste arbeidsmarkedene i landet. I Norge har man valgt å subsidiere utdanning for at alle skal ha samme mulighet til å utnytte eget potensiale, dette fordi de sees på som det beste for både den enkelte og for samfunnet som helhet (Barth, Moene, & Wallerstein, 2003). Samfunnet er ikke tjent med at kun dem som har kontakter skal kunne bo og studere ved de beste utdanningsinstitusjonen.

De skandinaviske landene er preget av å være universelle velferdsstater, en kombinasjon av flere fellestrekk som ofte kalles den nordiske modellen. Allikevel har de tre landene boligmarkeder som er stadig med ustabile og som kan karakteriseres av periodevise høye prisøkninger både for kjøp og leie av bolig. Denne kombinasjonen av en universell velferdsstat og dynamikker på boligmarkedet setter i gang selvforsterkende prosesser av sosial lagdeling og at familien igjen spiller en viktig rolle. Tranøy et al problematiserer hvordan disse samfunnene som er preget av likhet, ender opp med boligmarkeder som utsetter innbyggerne for stadig høyere risiko og en større grad av ulikhet (2020). Boligpolitikken kan ikke løsrives fra utdanningspolitikken, det hjelper ikke at man har en utdanningspolitikk som skal utjevne forskjeller og gi like muligheter til alle dersom man ikke tar tak i den faktiske knytningen opp mot boligpolitikken. En studie plass er romlig forankret til utdanningsinstitusjonen og stedet der denne er plassert. En god utdanningspolitikk kan ikke være treffende uten at den tar hensyn til at bolig er en viktig del av hverdagen til studenter.

## **Særtrekk ved storbyen**

Storbyen har flere sider som skiller den fra andre steder. For det første har storbyen gjennom alle tider trukket til seg et bredt spekter av mennesker. I den ene enden av spekteret ankommer personer med store ambisjoner, stort talent og en ryddig livsstil. I den andre enden

finner vi personer med ulike problemer og utfordringer, for eksempel rusmisbrukere. Har man et rusproblem, kan det være en ekstrabelastning å befinne seg på et lite sted. I tillegg kan storbyen tilby frihet til grupper som faller utenfor det tradisjonelle livsmønsteret på mindre steder. Et eksempel kan være homofile personer som føler seg ensomme og utenfor på landsbygda. Det er også velkjent at mange innvandrere søker seg mot storbyen, enten fordi de ønsker en urban boform eller fordi storbyene kan tilby et bredere miljø av mennesker med den samme bakgrunn. I sum gir dette storbyen en stor variasjon av mennesker med ulike interesser, ressurser og livsstiler. Denne variasjonen har ofte vært betraktet som et essensielt trekk ved den såkalte «urbane livsform», som står sentralt i urbanismeteorologi (Wirth, 1938).

Byene har bedre tilbud av tjenester og arbeid, men har oftere dårligere miljø, lavere bostandard og flere økonomiske problemer enn på landet. Oslo er landets største by, og man kan argumentere for at hovedstadens situasjon er noe annerledes enn de andre større byene i Norge. I følge Barstad tyder analyser av levekårsundersøkelser og annen statistikk at Oslo skiller seg markert fra de andre storbyene og at ”storbyproblemer” først og fremst er ”osloproblemer”. Dette betyr altså at det spiller ikke bare en rolle om du bor øst eller vest i byen, men om du bor sentralt eller lenger vekk. Det er altså mer enn én akse som bestemmer hvordan levevilkårene i hovedstaden utarter seg (Barstad, 1995).

Ulikhetene finnes ikke bare mellom by og land, men også innad i storbyene. Mens forskjellene mellom by og land i noen grad er preget av et kompensasjonsmønster når det gjelder fordelingen av gode og dårlige levekår, ser fordelingen innad i storbyene ut til å være preget av et opphopningsmønster. Årsakene til at storbyene skiller seg ut er mange og komplekse. Enkelt forklart har det dels med befolkningssammensetningen å gjøre, dels med den skarpe konkurransen og prisnivået å gjøre. Et viktig poeng er at mange personer som kunne klart seg på et mindre sted, får problemer i storbyen. Begge deler har direkte og indirekte betydning for studenter, særlig hvis de kommer fra andre steder i landet.

Hvilke levekår et menneske oppnår, enten det er snakk om for lengre eller kortere perioder i livet, er avhengig av de ressurser som den enkelte er i besittelse av. Disse ressursene kan være medfødte eller opparbeidede. Det er i samfunnsforskningen fokusert spesielt på storbyproblematikk fordi man i storbyen opplever en fordeling av levekår som er svært karakteristisk. Det er i følge Aase og Dale (1978) tre ting som særpreger storbyen i levekårssammenheng: Storbyen er for det første spesielt ressurskrevende som omgivelse. Det

er få uformelle markeder og svært få frie eller rimelige goder. De menneskene som har minst å rutte med vil derfor ha det vanskeligere i byen enn i andre mer rurale omgivelser. For det andre er det store indre kvalitetsforskjeller når det kommer til bo- og nærområder i storbyen. For det tredje foregår det en sortering av mennesker til ulike strøk på bakgrunn av ressursene til den enkelte husholdning (Aase & Dale, 1978).

Det typiske ved å bo i storbyen sammenlignet med det å bo i andre deler av landet er spennet mellom de gode og dårlige betingelsene. Man har det Aase og Dale (1978) kaller for «byfordeler», det vil si gode betingelser når det kommer til for eksempel inntekt, arbeidsmarked, private og offentlige tjenester. Byenes ulemper finner man for eksempel på felt som boligforhold, støy, sosiale kontakter og reisetid. Undersøkelser som sammenligner byer og tettsteder med hverandre viser at storbyene som helhet kommer bedre ut på noen områder (Aase og Dale, 1978).

Storbyen skiller seg som nevnt ut ved at markeder og delsystemer kjennetegnes ved hard konkurranse og høy grad av kommersialisering. Storbyen er spesielt ressurskrevende som omgivelse. Det er færre frie goder i storbyen; det er skarpere konkurranse om goder og derfor høyere priser; det er mindre sannsynlighet for å få hjelp av venner og familie; det er mer «eksternaliteter», ulike aktiviteter er lokalisert tett innpå hverandre, noe som gir negative og positive ringvirkninger i landskapet. Man må derfor ha mer ressurser for å klare seg i storbyen. Det har historisk vært store forskjeller i totalutgifter mellom spredtbygde strøk på den ene siden og storbyene på den andre, der det er beboerne i storbyene som kommer dårligst ut. Spesielt store var forskjellene når det kom til boutgiftene, disse var dobbelt så høye for personene i storbyer enn for de som bor i spredtbygde strøk, uten at bostandarden var noe høyere i byene, snarere tvert i mot. Forskjellen i boutgifter mellom storbyen og spredtbygde strøk må sees som en merkostnad ved det å bo i by (Aase og Dale, 1978)

Aase og Dales gjennomgang av boligforholdene på kommunetypenivå viste at boligstandarden er dårligere i storbyområdene enn i resterende kommunetypene. Det er ikke bare boligens indre kvaliteter som påvirker den enkeltes bosituasjon, men også området boligen ligger i. Her trekkes ofte dårlig tilgjengelighet, støy og annen forurensning fram som ulemper. De gruppene med mest ressurser er også de som i høyest grad er i stand til å velge boliger med flere fordeler enn ulemper. Til en viss grad kan hva som kategoriseres som fordeler og ulemper ved en bolig eller et strøk være en smakssak, men det er likevel en felles

forståelse av at alle fortjener en bolig med færrest mulig ulemper. Et annet trekk ved boligen som kan være vanskelig å forutse verdien av, er det sosiale miljøet den ligger i. Det sosiale miljøet der man bor kan være både en økonomisk og sosial ressurs.

Det er en vanlig oppfatning at man i storbyene ikke har like tette sosiale forbindelser som det man har i mer rurale områder. Gjennomgangen i 1978 viste at dette til en viss grad stemmer, men at forskjellene innad i storbyene tidvis er ganske store (Aase og Dale, 1978). Det er derfor naturlig å tenke at de studentene som allerede har et sosialt nettverk i storbyen har lettere for å benytte seg av og bygge videre på dette, enn de studentene som må bygges seg opp et helt nytt nettverk ved siden av å passe inn på flere andre arenaer.

### **Bolig- og arbeidsmarkedet i storbyen**

Når man vil forstå hvordan boligmarkedet fungerer kan man ikke se på dette markedet alene, men man må se det i sammenheng med arbeidsmarkedet. Det hjelper ikke å bosette seg et sted der du får mye for pengene hvis stedet ikke har noen arbeidsplasser der du kan tjene inn disse pengene. Studenter er imidlertid i en litt annen situasjon enn arbeidstakere. Hvor studenter kan og skal bo, bestemmes av hvor ulike studietilbud er lokalisert. Dersom noen ønsker å bli lege eller advokat, og kommer inn på slike studier, finnes det et begrenset antall studiesteder i Norge å velge mellom. Det betyr at de må flytte til en storby der grupper med stor kjøpekraft presser opp prisnivået. I tillegg må de som kommer utenfra finne seg til rette i storbyen, noe som betyr at de må skaffe seg kunnskap om hvor ulike typer av boliger og institusjoner er lokalisert. Med hjelp av internett er det blitt lettere å finne ut av praktiske forhold på forhånd fra den andre siden av landet, men hvordan et nabolag føles på kroppen er vanskelig å forestille seg før man faktisk er der. Hvis det er første gangen man flytter hjemmefra er det ikke sikkert man vet hva man selv mener er en god bolig før man blir møtt med en dårlig en. Samtidig er flyttingen til det nye studiestedet for mange utenfra preget av hastverk. Det å ta seg god tid til å finne en passende bolig er ikke alle forunt, hvis man ikke har et sted man kan bo tar man det første, som ikke nødvendigvis er det beste.

Som nevnt er markedene i storbyen større og mer differensierte enn på mindre steder. Dette kan være en fordel den dagen man er ferdig med studiet, men kan være en utfordring når man ankommer som ung student. En ting er kompleksiteten og risikoen for å gjøre feilvalg. Noe annet er at storbyene kjennetegnes ved rask omstilling og høy produktivitet. Mange

arbeidstakere har et høyt lønnsnivå, og bruker sin høye lønn til å skaffe seg gode boliger i attraktive områder. Dermed heves terskelen for andre grupper, inkludert studenter.

Storbyens høye lønnsnivå påvirker spesielt de som ikke har et like godt lønnsnivå, slik som studenter. De som ikke har muligheten til å kjøpe seg inn i boligmarkedet må ut på leiemarkedet, men selv om leiemarkedet er større i storbyene er det ikke nødvendigvis noe mer velutviklet enn andre steder i landet. Når majoriteten av studenter må ut på det private leiemarkedet betyr det at de ofte kjemper om de samme leilighetene som andre i etableringsfasen. Selv om disse av ulike grunner ikke har den økonomiske muligheten til å kjøpe har de ofte bedre økonomi enn den jevne student og presser derfor opp prisene.

I tillegg har det vist seg at personer med urban familiebakgrunn kan dra fordeler av inflasjonsutviklingen. En studie fra Norge viser at personer med bakgrunn fra Oslo og andre storbyer både har høyere sannsynlighet for å bli eiere og ha en høyere boligverdi enn personer med bakgrunn fra mindre steder. Det er også slik at de som kommer fra byfamilier med store eierboliger kommer bedre ut enn de som mangler en slik bakgrunn (Galster og Wessel, 2019).

Ovenfor nevnte jeg at storbyene kjennetegnes ved arealknapphet og sterk konkurranse. Dette er forhold som kan forsterkes av lokal politikk, for eksempel bestemmelser om utnyttelsesgrad, bevaring av natur, satsing på bestemte boligtyper og oppgradering av nedslitte områder. En viktig utvikling i denne sammenheng er den økte satsingen på sentrale byområder. Transformasjon av havneområder og generell opprusting av arbeiderklasseområder har gjort at grupper med høy og middels inntekt mer og mer søker seg mot sentrale bydeler. Dette er viktig i forhold til oppgavens tema, siden studenter gjennomgående ønsker å bo sentralt. Både i Oslo og andre storbyer har aktivitetene i indre by gjort det vanskeligere å finne en passende hybel sentralt i byen. Lignende prosesser utspiller seg på mindre steder, men som vist i en ny masteroppgave, kan utfallene bli annerledes på disse stedene, siden det er kortere avstander mellom sentrum og periferi (Gever, 2019). Alt i alt fører opprusting, fysiske transformasjoner og gentrifisering til at markedet for studenter blir trangere, slik at denne gruppen må tilpasse seg på nye måter.

## **Bostabilitet**

Studenter flest er i en fase der de flytter ut av foreldrehjemmet og starter en egen boligkarriere. Flytting innad i en by er i følge Clark hovedsakelig knyttet til tre faktorer: alder, boform og boareal. Sannsynligheten for å flytte i løpet av et år er vesentlig større i yngre alderskohorter enn blant dem som er eldre. Selv om flytting varierer mellom ulike land er tendensen at unge flytter oftere jevn i alle land (2012). Langsether et al. sin gjennomgang viser at denne internasjonale tendensen også er gjeldene i Norge (2003).

Hvorvidt man eier eller leier påvirker også hvor ofte man flytter. Leietakere, slik de fleste studenter er, flytter oftere enn folk som eier egen bolig (Magnusson Turner & Wessel, 2019). Boareal har også en stor innvirkning på hvor ofte man flytter. Et skjevt forhold mellom det arealet og bokvaliteten man trenger og den faktiske boligen man har fremmer også flytting. Igjen er det særlig unge som ikke får møtt sine behov for boareal og -kvalitet på grunn av økonomi. Tidligere teorier har vist at det å flytte mye tidlig i ens boligkarriere kan påvirke fremtidig flytting. Studenter som flyttet ofte under studietiden var dermed mer utsatt for å flytte senere i livet. Denne opphopningen av flytting kan man ikke lenger finne belegg for, men man ser likevel videre på hvilke konsekvenser flytting kan ha for den enkelte (Clark, 2012). En studie gjennomført av Silva et al. har vist en sammenheng mellom matsikkerhet, bostabilitet og skoleprestasjoner for college-studenter ved ett urbant universitet i USA. Her vises det til at en dårlig bostabilitet påvirker tilgangen til god og tilstrekkelig mengde mat og begge deler kan påvirke studentenes prestasjoner. En usikker bosituasjon påvirker studentenes oppmøte og prestasjoner negativt i tillegg til å påvirke mulighetene deres til å fortsette på universitetet (Silva, et al., 2017).

## **Studenters hjelp til å skaffe bolig**

Internasjonalt er det blitt et større fokus på koblingene mellom familieforhold og unges boligkarrierer den siste tiden (Lennartz & Helbrecht, 2019) (Flynn, 2020). Det er flere grunner til at denne tematikken kommer opp igjen, men det blir ofte sett i sammenheng med de mange utfordringene unge møter etter finanskrisens innvirkning på bolig-, arbeids- og det økonomiske markedet. Disse utfordringene har ført til at færre unge har muligheten til å flytte for seg selv og en større andel unge forblir langvarige leietakere i flere europeiske land

(Lennartz & Helbrecht, 2019). Sammenlignet med tidligere generasjoner ser man nå en forsinkelse i når de unge kommer i gang med voksenlivet. Det å forlate foreldrehjemmet på et senere tidspunkt fører til en forsinkelse i alle de påfølgende milepælene i voksenlivet. Denne forsinkelsen gjelder i følge Flynn hele kohorter. Flere enn tidligere er derfor avhengige av hjelp fra foreldre for å starte voksenlivet (2020).

I en tysk studie har Lennartz og Helbrecht sett på både de personlige og strukturelle forholdene som fører til at foreldre hjelper sine barn økonomisk til å flytte ut og bli uavhengige av foreldrehjemmet istedenfor å yte støtte gjennom å la barna bli boende hjemme lenger. De har også sett på forholdene som ligger bak at unge flytter tilbake til foreldrehjemmet for kortere eller lengre perioder etter å ha bodd for seg selv et annet sted. Videre har de også sett på betydningen av hjelp og økonomisk støtte fra foreldrene på flere tidspunkter i de unges boligkarrierer, blant annet hjelp til å flytte ut fra foreldrehjemmet første gang, hjelp til å fortsatt bo utenfor foreldrehjemmet mens de leier og hjelp til å kjøpe den første egne boligen. Forfatterne mener selv at studien er nyttig for å forstå «generation rent», leiegenerasjonen det snakkes om i Europa, og hvordan samfunnet kan løse problemet med at flere unge leier lenger før de blir eiere av egen bolig (Lennartz & Helbrecht, 2019).

Flere studier har vist at foreldrene spiller en rolle når det kommer til hvilken boform barna får, hvorvidt foreldrene selv eier eller leier bolig påvirker mulighetene til de unge (Flynn, 2020) (Lennartz & Helbrecht, 2019) (Enström Öst, 2009). Forklaringen på hvorfor barn av boligeiere selv blir boligeiere er sammensatt. En sammenlignende studie av unge svensker på boligmarkedet viser at familiebakgrunn har blitt en viktigere faktor over tid. Hvorvidt foreldrene hadde høyere utdanning og selv eide bolig påvirket de unges mulighet til å eie egen bolig, denne sammenhengen er blitt stadig sterkere. Barn av enslige foreldre hadde lavere sannsynlighet for å kunne kjøpe egen bolig (Enström Öst, 2009). Unge med foreldre som eier egen bolig får oftere økonomisk hjelp og de er sosialisert inn i tanken på det å eie egen bolig er den beste løsningen. I tillegg bor barn av boligeiere oftere i nærheten av foreldre og forholder seg derfor til det samme delmarkedet, der det kanskje ikke er så mange gode leieboliger i området. Ved å holde seg i nærheten av foreldrene har de lettere tilgang til å få mer praktisk hjelp vedsiden av den økonomiske støtten og kan etterhvert overta foreldreboligen uten større flytteprosesser med skifte av arbeid (Lennartz & Helbrecht, 2019).

Boligsosialisering skjer vanligvis fra foreldre til barn, har du vokst opp i en eid bolig er det større sannsynlighet for at du selv ønsker å eie egen bolig. Denne sosialiseringen kan også påvirkes av den sosio-romlige konteksten, en tysk undersøkelse viste at unge som var fra tidligere DDR hadde lavere tendens til å ville kjøpe egen bolig. Dette blir forklart med at denne delen av det tyske samfunnet historisk var vant til en ideologi der leieboliger var gode og trygge boliger og ikke noe som raskest mulig måtte byttes ut med eieboliger. Forskjellene mellom de to tidligere delene av Tyskland viser at det ikke kun er familien som påvirker hvilken boform de unge ender opp med (Lennartz & Helbrecht, 2019).

Støtte fra foreldre for at unge skal klare seg godt på boligmarkedet kommer i flere ulike former, den kan være både økonomisk og praktisk. Støtte til bolig fra foreldre blir i følge Lennartz og Helbrecht gitt i tre perioder av livene til barna deres. Den første perioden er førstegangsetablering, altså når barna flytter ut fra foreldrehjemmet første gang. Den andre perioden er overgangsfasen etter endt utdanning før en stabil jobb er på plass. Mens den tredje perioden er ved familieetablering, altså når det er barnebarn på vei (2019). Familien hjelper til når de unge flytter, hva slags hjelp som blir gitt er avhengig av geografisk nærhet og boformen. Ved flytting til en eid bolig er det vanligere for de unge å få hjelp til både flytting og oppussing av nær familie, mens når man flytter til en leiebolig kan hjelpen også komme fra løsere familieband og venner (Lennartz & Helbrecht, 2019)

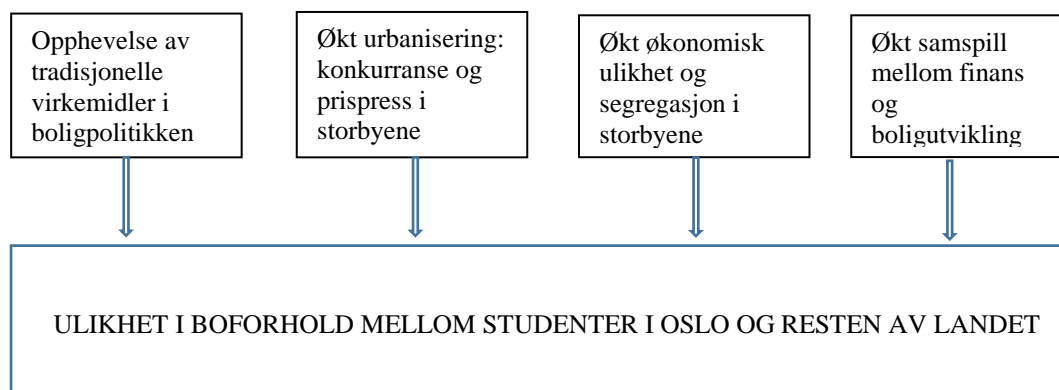
Økonomisk hjelp fra foreldre påvirker både den økonomiske situasjonen og bosituasjonen til de unge. Unge som ikke får hjelp fra foreldre kommer seg stort sett fortsatt inn på eiemarkedet, men de tar opp høyere lån og får kjøpt dårligere boliger enn de mer privilegerte med foreldrehjelp (Tranøy, Stamsø, & Hjertaker, 2020). Foreldre som hjelper sine barn økonomisk eller gir annen støtte kan ha flere grunner til at de velger å gjøre dette. Støtten kan være både betinget eller ubetinget og blir av Lennartz og Helbrecht delt inn i fire typer: strategiske overføringer, rent altruistiske handlinger, utilsiktet støtte og ansvarsnorm. Med de strategiske overføringene forventes det en gjenytelse fra barna på kort eller lang sikt. Med de altruistiske handlingene ser foreldrene barnas behov og ønsker å gi dem de samme eller bedre muligheter enn det de selv hadde som unge. Den utilsiktede støtten er for eksempel arv eller andre uventede overføringer som ikke knyttes til en spesifikk handling eller utfall. Ansvarsnormen viser til at støtten er blitt en institusjonalisert forventning, samfunnet forventer at du som en ansvarlig og god forelder skal hjelpe egne barn inn på boligmarkedet. Noe av det viktige man bør se på når man skal tolke økonomisk overføring mellom



generasjoner er hva de ulike aktørene legger i overføringen. Hva som forventes eller ligger bak hjelp og støtte er avhengig av hvem du spør. Det er ikke nødvendigvis en uttalt forventning og den oppfattes ikke likt av den som mottar og av den som gir (Lennartz & Helbrecht, 2019).

## Implikasjoner for studenter i storbyen

I dette kapitlet har jeg vist at det er flere prosesser som sammen er med på å skape ulikheter i boforholdene mellom studenter i Oslo og resten av landet, se figur 3-1 under. Både sammensetningen av mennesker med ulike ressurser og trekk ved storbyens arenaer tilsier at studentene på disse stedene sliter med å skaffe seg gode boforhold, sammenlignet med studenter på mindre steder.



Figur 3-1 Oppsummering av sentrale argumenter

Opphevelsen av de tradisjonelle virkemidlene i boligpolitikken er ikke noe studentene er alene om å kjenne på konsekvensene av, men disse kan i mange tilfeller være mer tydelige for studenter og andre som ikke har høyeste prioritet på boligmarkedet. Historisk har den økte urbaniseringen ført til ytterligere konkurranse og prispress i storbyene. Det er ingen nyhet at storbyen er blitt viktigere for flere og presset på boligmarkedet som dette medfører påvirker i høyeste grad studentene som bosetter seg her. I storbyen ligger universitetene og høyskolene, det er større mulighet for å få arbeid etter endte studier, og byen byr på et større mangfold av både treffsteder, kulturtilbud og ikke minst et mangfold av ulike mennesker. Det er hit studentene vil, og da må de også finne bolig. Med så mange som vil ha de samme tingene,

presses prisene opp og forskjellene mellom folk blir dermed større. Barstad skriver som følger: ”De relativt kostnadskrevene omgivelsene kan gjøre det spesielt vanskelig å være fattig i storbyer som Oslo” (Barstad, 1995, s. 10) Ser man bort fra studenter som bor hjemme hos sine foreldre eller har råd til å kjøpe sin egen bolig, må de fleste studenter i Oslo forholde seg til det åpne leiemarkedet/boligmarkedet. Med unntak av en mindre andel som bor i studentboliger, vil studentene måtte konkurrere på det frie markedet og dets priser.

Markedet studentene skal inn i er allerede sprengt. Dette er blant annet fordi mange flyktninger og innvandrere er desperate etter å finne en bolig i Oslo, hvor de ofte har bedre muligheter på arbeidsmarkedet og kan skaffe seg et større nettverk med samme språk og kultur som dem. I tillegg er mange vanskeligstilte avhengige av NAVs støtte for å kunne betale husleie, og dette driver også opp husleiene. NAV setter en grense på hva de aksepterer i husleie ut fra husholdningens størrelse, de profesjonelle utleierne legger seg litt over det, NAV ender opp med å betale den høyere prisen fordi ingen andre vil ha leietagere med sosial garanti, og det er uansett bedre og billigere enn å sende folk på hospits. Slik får man en ond spiral prismessig.

Prisene på studentboliger er også påvirket av resten av boligmarkedet, leilighetene koster like mye å bygge og må tilfredsstillende de samme tekniske kravene som vanlige leiligheter. Det at markedet er så presset gjør også at det alltid står noen andre lenger bak i køen som er villig til å betale enda litt mer, og kan akseptere en bolig som er litt for trang, litt for kald, litt for fuktig og litt for bråkete, med andre ord er det utleiers marked, der studentene taper. En annen ting er at det å være utenbys fra og student er ekstra dyrt fordi det kan koste mye å reise hjem i helger og ferier. Hvis man ikke har slekt i byen, har man verken mulighet for å invitere seg selv på middag og slik spare matpenger, ei heller er det like lett å ha et sosialt liv som ikke er basert på å gå ut og betale for alt. Hvor man kommer fra har stor effekt på hvilken levestandard man ender opp med i storbyen.

Boligmarkedet studentene må navigere er også påvirket av samspillet med det økonomiske markedet. Slik bolig- og skattepolitikken er lagt opp lønner det seg for mange å investere i bolig for utleie. Eldre generasjoner som allerede har betalt ned egne boliglån velger å investere i ytterligere boliger, enten fordi de ønsker å sikre en bolig til egne barn eller fordi de tenker å leie ut. Antallet tilgjengelige boliger som passer til dette formålet er begrenset og

konkurransen blir derfor stor. Dette er med på å presse boligprisene, som igjen påvirker leieprisene i dette delmarkedet.

Det finnes mange gode argumenter for at det bør kompenseres for studenter i Oslo, som har høyere bokostnader enn studenter andre steder i landet. Per i dag har oslostudentene høyere bo- og levekostnader enn studenter på andre steder. Men alle har samme tilskudd i form av studielån. Dette skaper en skjevhet, som resulterer i at oslostudenter med stram økonomi, som ikke finner billige boligløsninger, må ty til andre måter for å få økonomien til å gå rundt. For det første må disse studentene jobbe ved siden av studiene, og da må de gjerne jobbe såpass mye at det går på bekostning av studieprogresjon og studieprestasjon. Studentene kan også se det som nødvendig å kutte ned på mat og andre husholdningsartikler, hvor kvaliteten på hva de får i seg av næring er lav, som igjen kan påvirke studieprestasjonen. I tillegg kan deres stramme økonomi påvirke deres sosiale, fysiske og psykiske form. Ved å kutte ut kulturopplevelser, sosiale sammenkomster og fysisk aktivitet, kan mange studenter oppleve å føle seg isolert, som igjen kan ha stor påvirkning på studiene og ikke minst på den psykiske helsen til studentene.

Det kan tenkes at man får en todeling også i hvem som velger å flytte inn til storbyen og hvem som velger å bli. Noen vil velge å ikke flytte dit studie- og jobbtilbudet er best på grunn av høye kostnader. Hvis det er i storbyen du finner de beste utdanningene og senere de beste jobbene, er det kanskje grupper som ikke har en reell mulighet til å ta del i dette, fordi de ikke klarer rotteracet med å bo i storbyen. Dette skaper igjen større forskjell mellom hvem som får høyere utdanning eller ikke, og skaper større forskjeller mellom land og by.

Eksisterende kunnskap synes alt i alt å underbygge antakelsen om at studenter i storbyene, særlig Oslo, har dårligere boforhold enn studenter på andre studiesteder. Hvorvidt dette er en stor eller liten forskjell, er vanskelig å si på forhånd. Påstander om store forskjeller og endringer i boligmarkedet har noen ganger vist seg å være overdrevne.

## **4. Metode og data**

I dette kapittelet vil jeg legge fram og gjøre rede for valg av metode og presentere datamaterialet jeg har valgt å benytte meg av i oppgaven. Videre vil jeg presentere utfordringer knyttet til dataenes validitet og ulike etiske problemstillinger i forskningen. Jeg vil avslutningsvis gå gjennom de sentrale avhengige og uavhengige variablene jeg har valgt ut for å besvare problemstillingen.

### **Tema**

I denne oppgaven ønsker jeg å finne ut om studenter i Oslo har dårligere boforhold enn studenter på andre norske studiesteder. For å besvare hovedproblemstillingen og de tre underspørsmålene i denne oppgaven har jeg valgt å benytte meg av eksisterende datamateriale i form av Levekårsundersøkelsen for studenter 2010/2011.

### **Metodevalg**

I starten av arbeidet med masteroppgaven tenkte jeg først på å jobbe kvalitativt og foreta intervjuer av studenter for å se hvordan deres opplevelser av boligmarkedet skilte seg fra hverandre. Ved å gjennomføre intervjuer, enten i grupper eller én og én, ville jeg kunne fått tilgang til mye informasjon om hvordan den enkelte student opplevde egen bosituasjon. Et av målene innenfor samfunnsforskningen er i følge Ragin og Amoroso å komme med prediksjoner. For å kunne gjøre dette er man nødt til å undersøke et stort antall case. Tilgangen på store datasett vil gjøre det enklere å kunne generalisere funnene (Ragin & Amoroso, 2011). Siden jeg ønsker at eventuelle funn blant de undersøkte studentene i Osloområdet og resten av Norge skal kunne si noe om alle studenter i Norge, er det mest hensiktsmessig for meg å benytte meg av kvantitative metoder. Kvalitative metoder egner seg for å gå i dybden i noen utvalgte case, men det er mer problematisk å generalisere ut fra slike data (Ragin & Amoroso, 2011).

Jeg håper at den valgte tilnærmingen kan gi en dypere og bredere forståelse av et område jeg allerede er interessert i. For min del er det lettere å komme unna min egen partiskhet ved at det ikke er jeg som stiller spørsmålene. Et kvantitativt opplegg har selvfølgelig sine egne

svakheter, men disse er mer uavhengig av meg som person. I tillegg kommer at tidsbegrensingen gjør det vanskelig å samle inn egne data. En egen spørreundersøkelse ville vært spennende å gjennomføre, men skalaen ville blitt mindre og det ville kunne gitt et dårligere sammenligningsgrunnlag mellom de to gruppene av studenter. En annen tilnærming ville vært å sette bort innsamlingen til noen andre, men dette ville vært kostbart. Derfor ble det naturlige å benytte seg av eksisterende datamateriale, tidsbruken blir da å gå gjennom faktorene og se om det kan brukes til å besvare relevante spørsmål.

Det finnes to typer data, primærdata og sekundærdata. Primærdata er data man innhenter selv ved bruk av en eller flere innsamlingsmetoder, mens sekundærdata er datamateriale som er hentet inn av andre. I følge Halvorsen er fordelene med å benytte seg av foreliggende datamateriale at man sparer tid og penger på selve innsamlingen og at man får data som er representative for samfunnet, i stedet for kun enkeltobservasjoner (2008). Jeg har valgt å benytte meg av sekundærdata av hovedsakelig to grunner. Den første er at jeg som en enkelt masterstudent ville hatt problemer med å samle inn nok data til å kunne gi et representativt utvalg av studenter og deres boligsituasjon i Osloområdet og resten av landet. Den andre er at jeg ville ha vært avhengig av å selv utforme gode spørsmål som traff ved første forsøk, siden muligheten til å gå tilbake for å innhente mer detaljert informasjon i etterkant hadde vært begrenset.

## **Om datasettene**

For å besvare oppgavens problemstilling har jeg valgt å se på den siste levekårsundersøkelsen for studenter fra 2010/2011. Denne levekårsundersøkelsen er gjennomført av SSB og jeg har fått tilgang til datasettene via NSD<sup>1</sup>.

Jeg valgte denne undersøkelsen fordi det var den seneste levekårsundersøkelsen for studenter gjennomført av SSB. Det er en utfordring at tallene er såpass gamle. Det er selvfølgelig vanskelig å styre hvor gammel en undersøkelse er når man benytter seg av tilgjengelige

<sup>1</sup> De data som er benyttet i oppgaven er hentet fra Statistisk sentralbyrås "Levekårsundersøkelsen blant studenter 2010/2011". Undersøkelsen er finansiert av Utdannings- og forskningsdepartementet. Data er tilrettelagt og stilt til disposisjon i anonymisert form av Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS (NSD). Verken Statistisk sentralbyrå, Utdannings- og forskningsdepartementet eller NSD er ansvarlig for analysen av dataene eller de tolkninger som er gjort her.

offentlig statistikk, men det hadde vært ønskelig at undersøkelsen var noe nærmere i tid. Undersøkelsen er selvfølgelig bare en representasjon, et øyeblikksbilde av situasjonen for de mange titusende som har vært studenter i Norge gjennom tidene. Samtidig vil tendensen fram til 2010/2011 være den samme med eller uten dagens tall. Jeg skulle gjerne hatt med en levekårsundersøkelse av nyere dato, men i tiden jeg har arbeidet med oppgaven har det ikke blitt bevilget penger til at en ny levekårsundersøkelse for studenter skal gjennomføres av SSB. Det finnes andre undersøkelser som omhandler studenter i senere tid, men disse har ikke hatt presise nok data som matchet mine problemstillinger. Jeg vurderte også å se på *endringer* i studentenes boforhold. Det fantes to undersøkelser, fra 1998 og 2005, som virket lovende. Ved nærmere gjennomsyn viste det seg imidlertid at variablene varierte for mye over tid. På samme vis finnes det utfordringer ved dataene fra 2011. Særlig er det uheldig at et spørsmål om foreldrenes sosioøkonomiske posisjon har falt bort. Det har også skjedd endringer i registreringen av studentenes geografiske tilknytning. I de to tidligere undersøkelsene har man tilgang til langt mer informasjon om bosted og eventuell flytting studenten har foretatt seg. Man kunne blant annet se hvor den enkelte student bodde, om studenten hadde flyttet og om denne flyttingen var innenfor samme kommune eller fylke, samt hvilken kommune studenten regnet som hjemkommune fram til 16-års alderen. Det siste kunne vært interessant å se på fordi mange elever fra mindre steder flytter hjemmefra allerede når de starter på videregående, kanskje slår denne tidlige flyttingen ut også når de starter på studiene.

## **Utvalg og inndeling**

Jeg har delt studentene fra de undersøkelsen inn i to grupper, studenter i Osloområdet og studenter i resten av landet. Fordi dataene jeg fikk fra NSD er delvis anonymisert har jeg ikke informasjon om hvor studentene faktisk bor, kun hvor de studerer. Jeg forutsetter derfor at de aller fleste studentene bor der de studerer. Siden undersøkelsen har silt ut deltidsstudentene mener jeg at det rimelig å anta at de aller fleste studenter ved institusjoner i Oslo ikke pendler lange avstander. Opprinnelig ønsket jeg en tredeling av studentene – studenter i Oslo, studenter i de resterende universitetsbyene og studenter i resten av landet. Denne tredelingen ble ikke optimal siden den siste gruppen av studenter ble veldig liten. Samtidig var det et problem at noen høyskoler var organisert med flere undervisningssteder, der noen avdelinger var lokalisert i universitetsbyene og andre avdelinger langt mer usentralt. Jeg valgte derfor å gå for en todeling, slik at de to gruppene som sammenlignes med hverandre er mer robuste.

Som nevnt i innledningen har SSB i levekårsundersøkelsen for studenter 2010/2011 trukket studenter fra 26 læresteder i Norge. Datamaterialet deler inn studentene etter hvor de studerer, men ikke nøyaktig etter hvor de bor. Studentene i undersøkelsen er nesten utelukkende fulltidsstudenter og jeg har derfor tatt utgangspunkt i at de færreste pendler lange avstander. Når jeg skal sammenligne oslostudentene med studenter ved andre norske studiesteder har jeg derfor delt dem inn på følgende måte: I gruppen med oslostudenter finner vi studenter som studerer ved studieinstitusjoner i Oslo og Akershus. Disse studentene studerer i undersøkelsen ved følgende syv læresteder:

- Universitetet i Oslo
- Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås (nå NMBU)
- Høgskolen i Oslo (senere HIOA og nå OsloMet).
- BI Oslo
- Norges musikkhøgskole
- Campus Kristiania/Markedshøgskolen (nå Høgskolen Kristiania)
- Menighetsfakultetet

Av disse syv lærestedene er det kun ett som ligger utenfor Oslo, NMBU på Ås. Som jeg allerede har vært inne på sees bolig- og arbeidsmarkedet i storbyen på under ett i levekårsforskningen. Den fysiske avstanden mellom Oslo og Ås er ikke stor og det pendles både blant arbeidstakere og studenter mellom de to universitetsbyene, denne flyten av mennesker påvirker både bolig- og arbeidsmarkedet i begge byene. Jeg mener derfor at blir riktig å se på studentene ved Universitetet for miljø- og biovitenskap sammen med resten av studentene ved institusjoner plassert i Oslo.

### **Utvalgets representativitet**

Levekårsundersøkelsen blant studenter 2010/2011 ble gjennomført over to år fordi førsteårsstudentene ved en feil ikke ble med i det opprinnelige utvalget i 2010. Det ble derfor supplert med 400 ekstra i 2011. I dokumentasjonsrapporten til levekårsundersøkelsen blant studenter 2010/2011 sier SSB følgende om utvalget:

«Utvalget er trukket i to trinn: I første trinn ble 26 læresteder trukket, deretter ble det foretatt en tilfeldig trekking av studenter i alderen 20-35 år som var registrert ved lærestedene. Populasjonen var begrenset til heltidsstudenter under 35 år. I tilleggundersøkelsen var trekkpopulasjonen kun førsteårsstudentene. I

hovedundersøkelsen svarte 63,3 prosent av bruttoutvalget. I tilleggsundersøkelsen var målet å gjennomføre 400 intervju, og datainnsamlingen ble stoppet da målet var nådd» (Wiggen, 2011, s. 4)

For å være sikker på at utvalget man ender opp med er representativt og dermed kan si noe om alle studenters situasjon er det viktig å se på frafall og representativitet. Om disse temaene i undersøkelsen sier SSB:

«Den viktigste årsaken til frafall er at vi ikke klarte å komme i kontakt med personene i utvalget. Den nest viktigste var at personene ikke ønsket å delta i undersøkelsen. (...) De yngre studentene er noe overrepresentert. Studenter ved universitetene er noe overrepresentert sammenlignet med de andre skoletypene, og for landsdeler er studenter fra Trøndelag noe overrepresentert. Svarprosenten hos disse gruppene var generelt noe høyere. Avvikene mellom brutto- og nettoutvalget er imidlertid relativt små, slik at i hovedsak er nettoutvalget representativt for bruttoutvalget når det gjelder kjennetegnene kjønn, alder, landsdel og skoletype, i både hovedundersøkelsen og tilleggsundersøkelsen og for begge undersøkelsene samlet» (Wiggen, 2011, s. 4)

Disse kommentarene tyder på at undersøkelsen gir et bra analysegrunnlag. Både svarprosent og representativitet i undergrupper ligger på et tilfredsstillende nivå.

### **Undersøkelsens validitet**

Validitet betyr gyldighet eller relevans og handler i følge Skog om å unngå forskningsmessige fallgruver (2015). For å kunne besvare de forskningsspørsmålene man har stilt og ha tillit til at de funnene man har kommet fram til faktisk er riktige og gyldige for flere enn bare utvalget må man ta høyde for og minimere eventuelle feilkilder. Dette gjelder i hele forskningsarbeidet, fra utarbeidelsen av problemstillingene, arbeidet med datainnsamlingen og i tolkningen av funnene.

Begrepsvaliditet viser til om man har klart å måle det man ønsker på en treffende måte. Når jeg ønsker å se på studenters bosituasjon er det derfor naturlig å benytte meg av den eksisterende levekårsundersøkelsen, siden jeg har større tiltro til at SSB har klart å måle studentenes faktiske levekår enn det jeg ville klart å operasjonalisere på egen hånd. Ved å benytte meg av eksisterende data er det lite jeg kan gjøre for å påvirke tallene jeg sitter med,



på godt og vondt. I følge Halvorsen er det største problemet ved å benytte seg av eksisterende offentlig statistikk at dataene kan være samlet inn til et annet formål. Når man benytter seg av denne generelle statistikken for å besvare egne problemstillinger risikerer man at relevansen er liten (Halvorsen, 2008). Dette er noe jeg har kjent på selv flere ganger under den lange prosessen men denne oppgaven. På den ene siden har jeg fått tilgang til datamengder jeg ikke ville kunnet samlet inn selv, men de er organisert på en annen måte enn det jeg selv hadde ønsket. En del av den informasjonen jeg gjerne skulle hatt er ikke å finne blant disse dataene, men det er jo ikke sikkert at jeg hadde kommet på å spørre om disse tingene ved en eventuell egen spørreundersøkelse. Levekårsundersøkelsen jeg baserer meg på har som formål å gi et fullgodt bilde av hvordan studentenes levekår er, tematikken og en del av spørsmålene som er stilt er utenfor det jeg har behov for, men jeg mener likevel at jeg med disse tallene står sterkere rustet til å besvare forskningsspørsmålene enn ved egen datainnsamling.

Intern validitet er i følge Skog et spørsmål om årsaksfortolkningen av data. I arbeidet med datamaterialet ønsker man å se om det er a som forårsaker b eller er det noe mer som ligger bak. I denne oppgaven kan det overføres til: er det storbyen som fører til dårligere boforhold blant studenter i Oslo, eller er det andre bakenforliggende årsaker til de eventuelle forskjellene. Ved å trekke inn flere kontrollvariabler i analysene prøver jeg å sikre en god intern validitet. For å kunne si om det faktisk er storbyen Oslo som påvirker studentene trekker jeg inn andre kontrollvariabler som også kan tenkes å være årsaken til forskjellene. Intern validitet handler om både bakenforliggende og mellomliggende variabler (Skog, 2015).

Ekstern validitet handler om resultatene som man kommer fram til i en undersøkelse kan generaliseres. Kan man regne med å få de samme resultatene dersom samme undersøkelse gjennomføres på et senere tidspunkt, eller rett etterpå med andre respondenter? Når det gjennomføres levekårsundersøkelser med jevne mellomrom har man muligheten til å sjekke om de resultatene man så i forrige undersøkelse fortsatt er de samme. Dersom de fortsatt er det vil dette kunne underbygge funnene fra den første undersøkelsen. Hvis funnene derimot har endret seg kan man gå i dybden for å sjekke om dette er grunn nok til å forkaste funnene fra den første undersøkelsen, eller om det er endringer i samfunnet som kan forklare at funnene nå er annerledes. I mitt tilfelle har jeg valgt å basere meg på én undersøkelse, som jeg har vært inne på tidligere er dette et valg jeg har tatt basert på flere faktorer, som tidsbegrensning og avstand i tid fra de tidligste undersøkelsene til nå. Man skal i følge Skog være påpasselig med å overdrive generaliseringene fra én undersøkelse, fordi man risikerer å

se seg blind på egne feilkilder og stole for mye på resultatene av undersøkelsene man har gjennomført er overførbare (2015).

Jeg mener at undersøkelsen jeg har benyttet meg av har en brukbar validitet i form av match mot eksisterende teorier. På grunn av bredden i det innsamlede datamaterialet har jeg mulighet til å kontrollere for flere andre faktorer som kan ha påvirket utfallet. Som nevnt tidligere er det en utfordring at undersøkelsen ligger litt tilbake i tid og at noen av temaene jeg gjerne skulle sett på ikke var med i undersøkelsen. Jeg tror at validiteten kunne vært høyere hvis dataene hadde inneholdt en nøyaktig og mer detaljert lokalisering av studentene, slik at det var mulig å ha den opprinnelig tenkte tredelingen og kanskje også sett på eventuelle forskjeller mellom sentrum og periferi innad i byene. I tillegg kunne det vært nyttig om undersøkelsen inneholdt mer om studentenes familiebakgrunn, slik de to tidligere undersøkelsene gjorde.

## **Forskerrollen og etiske utfordringer**

I følge Halvorsen kan ikke samfunnsforskningen være verdinøytral, fordi de faktiske forholdene som en samfunnsforsker velger å se nærmere på ikke kan skilles helt ut fra normative spørsmål. Videre mener han at våre verdier påvirker forskningsprosessen, spesielt når det kommer til hvilke empiriske spørsmål som blir valgt ut (Halvorsen, 2008).

Når jeg har valgt å se på bo- og levekårssituasjonen for studenter i Norge, med et ekstra fokus på Oslo er det klart at jeg som selv er student bosatt i Oslo ikke kan være verdinøytral. I likhet med mange andre studenter og Oslo-borgere har jeg tanker om hva som er "galt" med boligsituasjonen i hovedstaden og hva som kanskje kan bedre den, men dette er synsing basert på begrensede kunnskaper. For å kunne si noe om den faktiske situasjonen for studenter på boligmarkedet i Oslo trengs det mer data enn det en vennekrets representerer. Selv om å inspirere til sosial endring på boligmarkedet er et overordnet mål er det begrenset hvor mye jeg får endret i Oslo ved å skrive en masteroppgave. Mer informasjon om området får være et mål i seg selv. Når jeg nå har valgt et tema som ligger meg geografisk og tematisk nært er det fordi jeg er ekstra nysgjerrig på dette temaet. Uten å ha undersøkt de faktiske forhold kan jeg kun basere meg på et knippe observasjoner, mitt eget, venners og medstudenters møte med boligmarkedet i Oslo. For å utfylle den kunnskapen jeg allerede hadde på området ville jeg gjerne gå mer i dybden. Siden jeg selv er fra Oslo og mesteparten av nettverket mitt også er

fra Oslo har jeg ikke hatt muligheten til å se hvordan det å bo i en storby skiller seg fra å bo i andre universitetsbyer eller andre steder i landet. Ei heller har jeg hatt muligheten til å se hvordan studenter på ulike geografiske nivåer navigerer boligmarkedet og påvirkes av dette.

## **Statistiske analysemetoder**

I følge Rowntree kan man enkelt sett kan man dele inn statistisk metode i to, beskrivende (deskriptiv) statistikk og induktiv statistikk (slutningsstatistikk). Den deskriptive statistikken gir oss beskrivelser av det kvantitative datamaterialet vi undersøker, mens vi bruker slutningsstatistikken til å generalisere funn fra det datamaterialet/utvalget vi har til populasjonen som helhet. Under går jeg gjennom de metodene jeg har valgt ut for å besvare problemstillingen i denne oppgaven.

### **Deskriptiv statistikk av gjennomsnitt**

Krysstabeller brukes til å beskrive resultater fra spørreundersøkelser. Krysstabeller kan brukes både til å beskrive og analysere hvordan de ulike gruppene fordeler seg på den gitte variabelen (Skog, 2015). I denne oppgaven bruker jeg krysstabell innledningsvis for å se hvordan gjennomsnittet av de to gruppene av studenter fordeler seg når det gjelder boform. For å finne ut hva som ligger bak eventuelle forskjeller mellom de to gruppene av studenter er det ikke nok å bare bruke bivariate krysstabeller. I kvantitativ metode kan det tenkes at det er flere forhold som påvirker forholdene og derfor er det viktig å utvide analysen til multivariate analyser for å kunne fange opp flere eventuelle bakenforliggende årsaker.

### **Slutningsstatistikk gjennom regresjonsanalyser**

Regresjonsanalyser gir oss som nevnt muligheten til å gjennomføre mer avanserte analyser og kontrollere for de bakenforliggende faktorene (Skog, 2015). Der krysstabellene tar utgangspunkt i eventuelle forskjeller mellom grupper, tar regresjonsanalysen utgangspunkt i den enkelte respondent. Gjennom regresjonsanalysen har vi også mulighet til å trekke inn langt flere variabler som kan forklare sammenhengen vi ønsker å undersøke (Halvorsen, 2008). Den avhengige variabelen er det fenomenet man ønsker å forklare, mens de uavhengige variablene er de faktorene som brukes for å forklare forskjellene i den avhengige variabelen (Ragin & Amoroso, 2011). Logikken bak regresjonsanalysen er at den avhengige variabelen  $y$  øker eller avtar når den uavhengige variabelen  $x$  øker med én enhet. Ved hjelp av

regresjonsanalyser kan vi se i hvilken grad én eller et knippe uavhengige variabler er årsak til bestemte utfall på den avhengige variabelen (Skog, 2015).

I denne oppgaven benytter jeg meg av to ulike former for regresjonsanalyse, OLS og logistisk regresjon. OLS er en forkortelse for ordinary least squares som på norsk kalles minste kvadratsums metode. I følge Skog er en lineær eller rettlinjert sammenheng den enkleste sammenheng vi kan ha mellom to variabler. For å kunne benytte seg av lineær regresjon er det en forutsetning at økningen i  $y$  er like stor på lave som på høye verdier av  $x$ . Siden det er ytterst sjelden at sammenheng mellom to variabler faktisk ligger helt på rett linje vil det være viktig å finne den regresjonslinjen som passer best til de dataene man har. OLS handler om å minimere feilene, dette gjøres ved at man kvadrerer alle restleddene og summerer dem slik at man får et mål på hvor godt regresjonslinjen passer til dataene man har (Skog, 2015).

Logistisk regresjon er i følge Skog en anvendelig teknikk når den avhengige variabelen er kvalitativ istedenfor kvantitativ. Sammenheng mellom variablene er ikke rettformet som i OLS, men s-formet. Den logistiske regresjonsmodellen er et svar på at mange av utfallsvariablene ikke kan ordnes som kontinuerlige tall, men heller viser om en gitt egenskap er til stede eller ikke. Ved sammenligning av studentenes husleie er tallene kontinuerlige og derfor passer OLS best. Ved undersøkelsen av boform er studentenes svar kategoriske, de bor for eksempel enten til leie, i en studentbolig eller i en bolig de eier og derfor passer logistisk regresjon bedre enn lineær regresjon. En ulempe ved denne metoden er at estimatene kan være vanskelig å tolke. Koeffisientene man får ut sier noen om effekten er positiv eller negativ, men den nøyaktige størrelsen på effekten er lite intuitiv.

I lineær regresjon bruker vi minste kvadratsums metode, OLS, for å komme fram til estimatene som avviker minst fra den rette eller lineære regresjonslinjen. I logistisk regresjon bruker vi «maksimum likelihood»-metoden, denne metoden fungerer omvendt ved at den maksimerer sannsynligheten for at de observerte verdiene opptrer sammen ved å lete seg fram til de estimatene som det er størst sannsynlighet for (Skog, 2015). Det er i følge Skog tre forutsetninger for at logistisk regresjon skal være en passende metode å bruke. Den første forutsetningen er at sammenheng mellom variablene er s-formet. Den andre forutsetningen er at de enkelte observasjonene må være uavhengige av hverandre. Den tredje forutsetningen er at det ikke må finnes bakenforliggende variabler som samtidig påvirker både de avhengige og uavhengige variablene. Det er den siste forutsetningen som er den mest utfordrende.

Hvorvidt denne forutsetningen oppfylles må vurderes gjennom for eksempel tidligere studier (Skog, 2015).

### **Signifikanstesting**

Signifikanstesting handler om å undersøke hvorvidt resultatene fra utvalget i undersøkelsen kan generaliseres til hele populasjonen. Dette kan gjøres ved å undersøke hvilken hypotese,  $H_0$  eller  $H_1$ , som er sannsynlig. I denne oppgaven benytter jeg meg ikke av hypoteser, men prinsippet for tolkning er det samme.  $H_0$  antar at endringer i en gitt årsak ikke påvirker utfallet, mens  $H_1$  antar at det påvirker utfallet. Når man trekker slutninger fra utvalget til populasjonen er dette med en grad av usikkerhet. Signifikansnivået viser sannsynligheten for at man forkaster en riktig hypotese om at det ikke er en sammenheng mellom to variabler i populasjonen (Skog, 2015).

Når jeg i mine analyser tester om effekten er signifikant eller ikke ser jeg på p-verdien. P-verdien forteller sannsynligheten for at effekten jeg ser er der på grunn av en tilfeldighet. Derfor ønsker vi at p-verdien skal være lav. Jeg sammenligner p-verdien med ulike signifikansnivåer, som er tenkte grenser for hvor mye risiko for tilfeldighet vi kan tåle. I mine tolkninger har jeg vært relativt streng når det kommer til valg av signifikansnivå, sammenlikna med det de bruker i mange andre liknende survey-undersøkelser med relativt få respondenter. Jeg har brukt 0,1%, 1% og 5%. Dette har jeg bevisst gjort for å unngå type I-feil. Når man skal vurdere om funnene i utvalget også gjelder for populasjonen er det to former for statistisk feilslutninger man kan begå. Type I-feil er når man konkluderer med at det er en effekt der det i virkeligheten ikke er det. Type II-feil er når man konkluderer med at det ikke er en effekt der det i virkeligheten er det.

I tabellene oppgir jeg VIF «variance inflation factor» som en test av multikollinearitet. Multikollinearitet betyr at det finnes en sterk korrelasjon mellom to eller flere av de uavhengige variablene, og jo høyere korrelasjonen mellom uavhengige variabler er, jo vanskeligere er det å avgjøre betydningen av én faktor, fordi den overlapper med en annen (Skog, 2015). VIF bør ligge under 10 for at multikollinearitet ikke skal være et problem.

I lineær regresjon brukes målet «R square» for å vise hvor mye av variasjonen i utfallsvariabelen som OLS-modellen forklarer, med utgangspunkt i hvor mye uforklart

variasjon som er igjen i restleddet. I logistisk regresjon finnes det ikke noe allment akseptert mål som tilsvarer «R square».

## **Presentasjon av variablene**

Når jeg skal undersøke om studenter i Oslo har dårligere boforhold enn studenter på andre norske studiesteder har jeg valgt å benytte meg av et nøye utvalg variabler fra SSBs levekårsundersøkelse for studenter. Disse er valgt ut for å få en best mulig svar på problemstillingen med utgangspunkt i det teoretiske rammeverket. Den uavhengige nøkkelvariabelen i studien er dikotomien mellom Oslo og resten av landet. De sentrale avhengige variablene jeg har valgt ut er sortert i tre kategorier, boform, boøkonomi og fysiske trekk ved boligen.

### *Boform:*

- Om de eier boligen de bor i
- Om de bor i samme bygning som foreldrene
- Om de bor i bolig som er eid av slekt eller venner
- Om de har en fast bolig
- Om de bor i studentbolig

Jeg har valgt ut disse fem variablene knyttet til boform fordi de gir et bilde av hva slags boform den enkelte student har, usikkerheten som eventuelt er knyttet til boligen de bor i og om de har skaffet seg boligen ved hjelp av foreldre, slekt eller venner. Om studentene har en fast bolig viser i undersøkelsen til sannsynligheten for at studentene flytter på seg i nærmeste framtid. Studentene ble spurt om de hadde en fast eller midlertidig bolig, der midlertidig bolig er definert som at de selv mener det er sannsynlig at de ikke bor i den samme boligen om 2 måneder. Denne variabelen er tatt med fordi den viser usikkerheten i studentenes bosituasjon. Studenter som eier boligen de bor i må kunne sies å ha kommet lenger i sin boligkarriere enn de studentene som bor til leie, i samme bygning som foreldre, osv., all den tid det å eie egen bolig sees på som det beste av samfunnet. Studenter som er i den økonomiske situasjonen at de har mulighet til å kjøpe egen bolig under studietiden har et forsprang over de studentene som først får kjøpt etter studiene. I tillegg er det naturlig å tro at de har en mer stabil bosituasjon. De studentene som bor i samme bygning som foreldrene eller i en bolig som er

eid av slekt eller venner har en fordel over de studentene som ikke har denne muligheten, derfor mener jeg det er viktig å vise eventuelle forskjeller mellom de to gruppene av studenter.

#### *Boøkonomi:*

- Hva studentene betaler i månedlig husleie

Jeg har valgt å se på hva den enkelte student betaler i månedlig husleie for å si noe om den totale økonomiske situasjonen. Som jeg har vist til tidligere i oppgaven er bo- og levekostnadene høyere i storbyene enn i mer rurale strøk. Det er derfor viktig å se om disse forskjellene også er å finne blant de to gruppene av studenter i Norge.

#### *Fysiske trekk ved boligen:*

- Antall rom de har til eget bruk
- Kokemuligheter i boligen
- Om ett eller flere rom er vanskelige å varme opp

Jeg har valgt å se på disse fysiske trekkene ved boligen for å danne et bilde av kvaliteten på boligen til den enkelte student. Som nevnt tidligere har jeg valgt å ikke se på fysiske trekk ved nabolaget, siden dette er av større betydning for barnefamilier og ansees å ha mindre betydning for studenter og andre unge. Det finnes studenter som bor med barn, men denne gruppen utgjør en veldig liten del av utvalget og er derfor ikke spesielt vektlagt. I tillegg er utvendige trekk vanskeligere å sammenligne med utgangspunkt i denne undersøkelsen. Trangbodddhet, dårlige kjøkkenfasiliteter og dårlig oppvarming påvirker den enkelte student negativt. Selv om antallet rom ikke sier noe om hvor mange kvadratmeter den enkelte student har til rådighet må man anta at en student med flere rom til rådighet bor bedre enn en student med få rom til rådighet. Med flere rom til rådighet er det lettere å skille mellom de ulike aktivitetene hjemme, noe som kanskje er kommet tydeligere frem med utbredelsen av hjemmekontor den siste tiden. Historisk har man hatt en oppfatning av at boforholdene i byene er verre enn for de rurale områdene, jeg mener derfor det er viktig å se om dette også er den faktiske situasjonen for dagens studenter i Oslo og resten av landet eller ikke.

*Arbeid ved siden av studiene:*

- Om studentene arbeider ved siden av studiene

Jeg har valgt å ta med variabelen om studentene arbeider ved siden av studiene både som en del av de avhengige variablene og som en del av kontrollvariablene listet opp under. Arbeid ved siden av studiene kan påvirke hvor godt studentene gjør det i studiene. Det kan være nyttige erfaringer når man skal søke jobb etter studiene, men mengden må ofte balanseres opp mot den økonomiske behovet. Om studentene arbeider ved siden av studiene kunne også gått inn under kategorien boøkonomi, siden arbeid ved siden av studiene er en indikasjon på høye bo- og levekostnader.

*Kontrollvariablene jeg har valgt ut er:*

- Alder
- Kjønn
- Om de er gift eller har samboer
- Bor med barn
- Heltidsstudent
- Studieerfaring (antall semestre)
- Arbeider ved siden av studiene
- Om de mottar regelmessig støtte fra familien

Jeg har valgt ut disse kontrollvariablene for å se om de kan forklare forskjellene i de uavhengige variablene. Dette er fordi jeg ønsker å sjekke om de eventuelle forskjellene mellom de to gruppene av studenter faktisk skyldes storbyaspektet og ikke eventuelle andre forskjeller, som kjønn, alder, osv, mellom de to gruppene. I følge Skog skal man ta med kontrollvariabler som potensielt forstyrrer sammenhengen man vil studere, men ingen andre variabler (2015). Alder er tatt med fordi økende alder kan tenkes å påvirke boligkonsumet i positiv retning og dermed forstyrre sammenhengen mellom bosted og boligsituasjon, for eksempel hvis studentene i Oslo er eldre enn studenter andre steder i landet. Kjønn er tatt med for å sikre at forskjellene ikke skyldes en ulik kjønns sammensetning i de to gruppene av studenter. Familiesituasjon kan påvirke blant annet økonomi og behovet for type bolig og jeg har derfor tatt med om studentene er gift eller har samboer og om de bor med barn. Studieerfaring er tatt med i tillegg til alder fordi det kanskje kan si mer opp tilpasningen til



livet som student enn det alder kan, siden ikke alle begynner studiene rett etter videregående. Arbeid ved siden av studiene og støtte fra familien sier noe om hvilken økonomisk situasjon den enkelte student befinner seg i. Som jeg har nevnt tidligere i kapitlet har undersøkelsen fra 2010/2011 noen mangler. Jeg hadde gjerne sett at flere av variablene fra de to tidligere undersøkelsene også fantes i denne undersøkelsen, slik at det hadde vært mulig å kontrollere for flere ting i regresjonsanalysene. Det hadde vært interessant å kunne kontrollere for f.eks. oppvekststed, etnisk bakgrunn og foreldres utdanning og inntekt. Det siste hadde vært ekstra interessant for å kunne se om studenter med foreldre med høyere utdanning og inntekt klarer seg bedre enn andre studenter og om dette gir noe utslag i hvem som trekkes mot eller avskrekkes fra en studenttilværelse i storbyen.

## 5. Variasjon i studenters boforhold

I dette kapitlet skal jeg gå gjennom funnene jeg har gjort fra gjennomgangen av studentenes levekårsundersøkelse for 2010/2011. Jeg vil først presentere de to gruppene av studenter med en deskriptiv tabell før jeg går videre til en gjennomgang av de ulike regresjonsanalysene jeg har gjennomført. Med mindre noe annet er presisert i analysen under viser oslostudentene til de studentene som studerer ved de syv lærestedene i Oslo og Akershus som omtales i innledningen og metodekapitlet. Presentasjonen av regresjonsanalysene er sortert etter de fire aspektene jeg la fram i innledningen av oppgaven: om studentenes bosituasjon er stabil og forutsigbar, boøkonomi, bostandard og boareal og til slutt hvorvidt studentene arbeider ved siden av studiene. Hver analyse vil presenteres kort før jeg samler opp kommentarer og tolkninger til hver enkelt av de fire aspektene. Deretter vil jeg diskutere mønstrene i relasjon til forskningsspørsmålene og det teoretiske rammeverket.

### Innledende sammenligning av de to gruppene av studenter

Tabell 1 Deskriptiv statistikk fordelt på de to hovedkategoriene

|  | Oslo     |      | Andre studiesteder |      |
|--|----------|------|--------------------|------|
|  | Gj.snitt | SD   | Gj.snitt           | SD   |
| <i>Sentrale avhengige variabler</i>          |          |      |                    |      |
| Eier boligen                                 | 19.8     |      | 16.0               |      |
| Bor i samme bygning som foreldre             | 11.5     |      | 8.4                |      |
| Bor i bolig som er eid av slekt eller venner | 13.7     |      | 9.0                |      |
| Har en fast bolig                            | 17.7     |      | 22.4               |      |
| Bor i studentbolig                           | 17.9     |      | 13.7               |      |
| Månedlig husleie                             | 4754     | 1973 | 4335               | 2016 |
| Antall rom til eget bruk                     | 1.80     | 0.92 | 2.03               | 1.29 |
| Kokemuligheter i boligen                     |          |      | 47.9               |      |
| Ett eller flere rom er vanskelig å varme opp |          |      | 28.5               |      |
| <i>Sentrale uavhengige variabler</i>         |          |      |                    |      |
| Alder  | 23.6     | 3.4  | 23.2               | 3.1  |
| Kvinne                                       | 59.0     |      | 55.9               |      |
| Gift eller sambo                             | 31.6     |      | 30.0               |      |
| Bor med barn                                 | 5.8      |      | 7.8                |      |
| Heltidsstudent                               | 94.0     |      | 95.4               |      |
| Studieerfaring (semestre)                    | 6.9      | 4.7  | 6.1                | 4.6  |
| Arbeider ved siden av studiene               | 68.6     |      | 56.6               |      |
| Mottar regelmessig støtte                    | 22.1     |      | 17.8               |      |

Denne tabellen viser at det fins noen forskjeller mellom de to gruppene av studenter, men disse forskjellene er ikke særlig store. Basert på denne fremstillingen er det flere oslostudenter som eier egen bolig i enn studenter i resten av landet. Det er flere oslostudenter som bor i samme bygning som foreldrene eller i en bolig som eies av slekt og venner. Det er færre oslostudenter som bor i en fast bolig sammenlignet med studenter i resten av landet. Det er overraskende at 17,9 % av studentene i Oslo bor i studentbolig mot 13,7 % i resten av landet, siden dekningsgraden nasjonalt for 2010 og 2011 var på henholdsvis 13,82 % og 14,10 % (Norsk studentorganisasjon, 2018). Studenter i Oslo betaler mer i husleie enn det studenter ved studiesteder i andre deler av landet gjør. Tallene viser også at det er flere studenter som jobber ved siden av studiene og som mottar regelmessig økonomisk støtte fra foreldre i Oslo enn andre steder i landet. Sammensetningen av de to gruppene av studenter er forholdsvis lik. Det er litt flere kvinnelige studenter i Oslo, men er ingen forskjell i gjennomsnittlig alder blant studentene.

Oppsummert viser denne første gjennomgangen at det finnes forskjeller mellom de to gruppene, men det må undersøkes nærmere hvilke andre faktorer enn kun den geografiske oppdelingen som kan være med å påvirke trekk ved boforholdene til disse to gruppene av studenter. For å få oversikt over betydningen av hver enkelt faktor, kreves det derfor multivariate analyser, eller analyser som tar flere faktorer i betraktning samtidig for å utforske sammenhengen mellom disse.

### **Er studentenes bosituasjon stabil og forutsigbar?**

I denne delen av kapitlet vil jeg se på det første aspektet, om bosituasjonen er stabil og forutsigbar for de to gruppene av studenter. En stabil og forutsigbar bosituasjon er som tidligere nevnt en viktig forutsetning for å kunne konsentrere seg om studier, særlig når studiene løper over lang tid. Jeg ser på om studentene har en fast bolig, om de eier boligen, om de bor i en studentbolig og om de får hjelp av familie eller venner ved å bo i samme bygning som foreldrene eller ved at de bor i en leilighet som eies av slekt eller venner.

## Studentenes boform

Tabell 2 Disposisjonsform/disposisjonsmåte Logistisk regresjon, B-verdier.

|                       | Har en fast bolig |           | Eier boligen |           | Studentbolig |           |
|-----------------------|-------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
|                       | (1)               | (2)       | (3)          | (4)       | (5)          | (6)       |
| Studerer i Oslo       | -0.294*           | -0.409*** | 0.261*       | 0.199     | 0.300*       | 0.431***  |
| Alder                 |                   | 0.026     |              | 0.214***  |              | -0.030    |
| Kvinne                |                   | 0.365***  |              | 0.113     |              | -0.088    |
| Gift eller sambo      |                   | -0.550*** |              | 1.655***  |              | -0.528*** |
| Bor med barn          |                   | -0.943**  |              | 0.970***  |              | -0.361    |
| Heltidsstudent        |                   | -0.033    |              | -0.644**  |              | 0.482     |
| Studieerfaring        |                   | 0.007     |              | -0.0400   |              | -0.023    |
| Arbeider ved siden av |                   | 0.309**   |              | 0.534***  |              | -0.576*** |
| Mottar støtte         |                   | 0.336**   |              | 0.094     |              | -0.363*   |
| Konstant              | -1.250***         | -2.530*** | -1.650***    | -7.853*** | -1.833       | -1.083    |
| -2 log likelihood     | 2225.5            | 2155.8    | 1995.5       | 1486.5    | 1829.4       | 1764.9    |
| N                     | 2176              | 2176      | 2176         | 2176      | 2176         | 2176      |

Note: Høyeste VIF-verdi («variance inflation factor») er 1.9 (alder i modell 2, 3 og 5). \* p < 0.05, \*\* p < 0.01, \*\*\* p < 0.001.

I denne tabellen ser vi på disposisjonsformen av boliger blant studentene. Oppsummert har studenter i Oslo større sannsynlighet for å ha en midlertidig bolig enn en fast bolig, de har større sannsynlighet for å bo i studentbolig, men det er ingen signifikant forskjell mellom gruppene når det gjelder det å eie egen bolig.

I kolonne 1 av tabellen ser vi at oslostuderer ofte bor i en midlertidig bolig, det vil si at de forventer å bytte bolig innen to måneder. I kolonne 2 er analysen utvidet for å kontrollere for andre faktorer som kan påvirke estimatet. Vi ser at denne sammenhengen styrkes etter kontroll for andre påvirkningsfaktorer. Dette peker mot en potensiell effekt av boligmarkedet i Oslo. Vi ser også at studenter som bor med ektefelle eller samboer har en enda større sannsynlighet for å bo i en midlertidig bolig. Studenter som bor med barn har den høyeste sannsynligheten for å bo i en midlertidig bolig. Motsatt ser vi at kvinnelige studenter oftere bor i en fast bolig. Studenter som mottar støtte fra foreldrene sine ser ut til å ha en større sannsynlighet for å ha en fast bolig, enn en midlertidig, og det samme gjelder studenter som arbeider ved siden av.

I kolonne 3 ser vi at det er en høyere sannsynlighet for å eie egen bolig som student i Oslo, men etter å ha kontrollert for de andre faktorene ser vi i kolonne 4 at det ikke er noen signifikant forskjell i sannsynligheten for å eie sin egen bolig mellom de to gruppene. Her er det klart at en del av kontrollvariablene har påvirket det endelige resultatet av analysen i kolonne 4. Både studenter som bor med ektefelle eller samboer og de som bor med barn har en høyere sannsynlighet for å eie egen bolig, men disse gruppene er som tidligere nevnt små. Også det å arbeide ved siden av studiene har en klar sammenheng med sannsynligheten for å eie egen bolig. Motsatt ser vi at det å være heltidsstudent påvirker sannsynligheten for å eie egen bolig negativt og innenfor begge gruppene av studenter er det store flertallet heltidsstudenter.

I kolonne 5 ser vi at oslostudenter har større sannsynlighet for å bo i studentbolig enn resten av landet, etter å ha kontrollert for de andre påvirkningsfaktorene ser vi i kolonne 6 at denne sammenhengen styrkes. Vi ser at studenter som bor med ektefelle eller samboer har en vesentlig mindre sannsynlighet for å bo i en studentbolig, denne forskjellen er signifikant på høyeste nivå. Også studenter som bor med barn bor sjeldnere i en studentbolig, men denne sammenhengen er ikke signifikant. Som påpekt tidligere utgjør disse to gruppene en relativ liten andel av studentene som helhet. Vi ser også at studenter som jobber ved siden av studiene sjelden bor i studentbolig.

## Studentenes hjelp til å skaffe bolig

Tabell 3 Støtte/hjelp til å skaffe bolig. Logistisk regresjon, B-verdier.

|   | Samme bygning som foreldre |           |           | Boligen eies av slekt/venner |          |
|---|----------------------------|-----------|-----------|------------------------------|----------|
|   | (1)                        | (2)       | (3)       | (4)                          | (5)      |
| Studerer i Oslo                         | 0.329*                     | 0.452**   | 1.297***  | 0.489***                     | 0.502*** |
| Alder                                   |                            | -0.096*   | -0.099*   |                              | -0.067   |
| Kvinne                                  |                            | -0.394**  | -0.373*   |                              | 0.111    |
| Gift eller sambo                        |                            | -2.690*** | -2.695*** |                              | 0.030    |
| Bor med barn                            |                            | 0.537     | 0.522     |                              | -0.462   |
| Heltidsstudent                          |                            | -1.017**  | -1.037**  |                              | 0.974    |
| Studieerfaring                          |                            | 0.002     | 0.003     |                              | 0.039**  |
| Arbeider ved siden av                   |                            | 0.632***  | 1.038***  |                              | -0.145   |
| Mottar støtte                           |                            | -3.779*** | -3.772*** |                              | 0.219    |
| Studerer i Oslo * arbeider ved siden av |                            |           | -1.250*** |                              |          |
| Konstant                                | -2.379***                  | 2.205*    | 1.978*    | -2.322***                    | -1.826*  |
| -2 log likelihood                       | 1345.1                     | 1092.5    | 1080.1    | 1436.2                       | 1411.7   |
| N                                       | 2176                       | 2176      | 2176      | 2176                         | 2176     |

Note: Inkluderer kontroll for studiefelt. Høyeste VIF-verdi («variance inflation factor») er 1.9 (alder i modell 2, 3 og 5). \*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$ .

I denne tabellen ser vi på om studentene får hjelp til å skaffe seg bolig ved at de bor i samme bygning som foreldre eller om boligen de bor i eies av slekt eller venner. Oppsummert ser vi at studenter i Oslo ofte bor i samme bygning som foreldre eller i en bolig som eies av foreldre, annen slekt eller venner. Effektene er ganske tydelige, og er signifikante på høyeste nivå.

Analysen på om studentene bor i samme bygning som foreldrene er utført i tre versjoner, den tredje med samspillsledd. Andre mulige samspill ble testet, men viste ingen tydelige samspillseffekter med andre variabler.

I kolonne 1 ser vi at studenter i Oslo har høyere sannsynlighet for å bo i samme bygning som foreldrene. Denne sammenhengen forsterkes når vi kontrollerer for de andre påvirkningsfaktorene i kolonne 2. Forskjellene innad i denne kolonnen er tidvis store.

Studenter i Oslo som bor med ektefelle eller samboer bor sjelden i samme bygning som foreldrene, denne sammenhengen er signifikant på høyeste nivå. Vi ser at studenter som bor med barn oftere bor i samme bygning, men for denne gruppen er ikke sammenhengen signifikant.

I kolonne 3 har vi tatt med et interaksjonsledd, nemlig produktet av «å studere i Oslo» og «arbeide ved siden av». Når vi innfører dette interaksjonsleddet ser vi fortsatt en tydelig og signifikant effekt av variabelen «studerer i Oslo», men denne variabelen har nå fått en annen betydning. Den refererer ikke lenger til «alle studenter som bor i Oslo», men på grunn av det nyinnførte interaksjonsleddet refererer den nå til studenter som kommer fra Oslo og som *ikke* bor hos sine foreldre. Hvis vi ser på selve interaksjonsleddet ser vi også at det, for de oslostudentene som jobber, er *mindre* sjanse for at de bor hos foreldrene, mens sannsynligheten for å bo i samme bygning som foreldre er meget sterk blant de som ikke arbeider. Av regresjonsanalysen ser vi også at dersom en student mottar regelmessig økonomisk støtte fra foreldrene sine er det langt mindre sjanse for at studenten bor i samme bygning som foreldrene.

I kolonne 4 ser vi at studenter i Oslo har høyere sannsynlighet for å bo i en bolig som eies av slekt eller venner, dette er signifikant på høyeste nivå. I kolonne 5 ser vi at denne sammenhengen forsterkes litt når det kontrolleres for de andre påvirkningsfaktorene og sammenhengen er fortsatt signifikant på det høyeste nivået. Det er noen forskjeller innad i denne kolonnen, men med unntak av studieerfaring er ingen av estimatene signifikante. Studenter som bor med barn har en lavere sannsynlighet for å bo i en bolig som eies av slekt og venner.

### **Oppsummering av aspekt 1: Er bosituasjonen stabil og forutsigbar?**

Når vi ser på de to analysene samlet for dette aspektet ser vi at studenter i Oslo har større sannsynlighet for å ha en midlertidig bolig, de har større sannsynlighet for å bo i studentbolig, men det er ingen signifikant forskjell mellom gruppene når det gjelder det å eie egen bolig. Studenter i Oslo bor oftere i samme bygning som foreldre eller i en bolig som eies av foreldre, annen slekt eller venner. Effektene er ganske tydelige, og er signifikante på høyeste nivå.

Det å bo i en midlertidig bolig må sees på som en bosituasjon som er ustabil og uforutsigbar. I denne undersøkelsen viser variabelen fast bolig til om studentene forventer å ha den samme boligen om 2 måneder. Vi har ikke mulighet til å skille mellom de studentene som regner med å skifte bolig fordi de selv ønsker å flytte og de som *må* skifte bolig fordi de har en kontrakt som går ut. En stabil og forutsigbar bosituasjon er som tidligere nevnt en viktig forutsetning

for å kunne konsentrere seg om studier, særlig når studiene løper over lang tid, så for disse studentene kan dette være problematisk. Både fra norske og utenlandske studier vet vi at unge som bor på midlertidig og på korte kontrakter oftere flytter og hyppige boligbytter kan påvirke dem negativt både på kort og lang sikt (Langsether, Guldbrandsen, & Annaniassen, 2003) (Clark, 2012).

Selv om andelen blant oslostudenter er noe høyere er det ingen signifikant forskjell mellom de to gruppene når det kommer til å eie egen bolig. De oslostudentene som bor i en bolig de eier selv vil man anta at har en mer stabil og forutsigbar bosituasjon, men ut ifra tallene kan vi ikke si noe om hvor utfordrende det kan være å skulle betjene et boliglån ved siden av studiene. Det er kanskje overraskende at andelen studenter som eier egen bolig er såpass høy i Oslo, tatt i betraktning at prisene er høyere enn ellers i landet, men mange i Oslo har en velstående bakgrunn og kan ha fått hjelp av sine foreldre. At mange foreldre hjelper barna inn på boligmarkedet i Oslo kan man blant annet se ved at regjeringen har innført restriksjoner på egenandel ved kjøp av bolig nummer 2, man må ha minst 40 prosent av lånebeløpet i egenandel. Dette er et grep spesifikt for Oslo, og er blant annet tatt i håp om at det skal stagge foreldre som driver opp prisene ved å kjøpe bolig til sine barn. Vi vet at disse foreldrene ikke er alene om å hjelpe barna, dette er en tendens som gjelder flere europeiske land (Lennartz & Helbrecht, 2019) (Flynn, 2020). De fleste foreldre som har mulighet til det ønsker å hjelpe barna med å få en god boligkarriere og unngå at de blir langvarige leietakere (Flynn, 2020) (Lennartz & Helbrecht, 2019). Vi vet at foreldre med urban boligkapital har større mulighet til å hjelpe egne barn med en god bosituasjon, enten det er snakk om direkte økonomisk støtte til å dekke husleie, ta opp boliglån eller gjennom et utvidet nettverk kunne hjelpe til med å finne en god og gunstig leiebolig (Tranøy, Stamsø, & Hjertaker, 2020).

Det er også overraskende at tallene viser at det er flere oslostudenter som bor i studentbolig enn i resten av landet. Som jeg tok opp innledningsvis i kapitlet ligger andelen av oslostudenter som bor i en studentbolig i denne undersøkelsen over landsgjennomsnittet. NSO sin studentboligundersøkelse viser i tillegg til den nasjonale dekningsgraden også tall for de enkelte studentsamskipnadene. Når det i analysen kommer fram at flere studenter i Osloområdet bor i studentbolig enn i resten av landet er dette muligens påvirket av hvordan utvalget av Oslostudenter er satt sammen. Som tidligere nevnt er oslostudentene definert som studenter ved syv utdanningsinstitusjoner, hvor alle unntatt én er lokalisert i Oslo by, nemlig NMBU på Ås. Dekningsgraden for studenter i NMBU er vesentlig høyere enn for de



studentene som tilhørte undervisningsinstitusjoner i Oslo by, henholdsvis 24,26 % i Ås og 13,47 % i Oslo i 2012 (Norsk studentorganisasjon, 2012).

Det å bo i en studentbolig oppfattes som mer stabilt enn å bo i en midlertidig bolig, men det kan fortsatt ha sine problematiske sider. Blant annet er studentboliger gjerne blant de minste boligene, man deler oftere kjøkken og fellesrom, men har liten påvirkning på hvem man deler dette med. Det er mer sosialt å bo sammen, hvis man liker de man bor med. Det er ikke alle som har godt av å bo alene, men stresset ved å bo sammen med noen som ikke er bra for deg er heller ikke bra. Noen av studentboligene er i tillegg plassert ganske usentralt. Hvorvidt boligen oppfattes som sentral eller ikke er relativt. For noen vil avstand til studiestedet være viktigere enn avstand til sentrum. Tilgjengeligheten til kollektivtransport, matbutikker og andre servicetilbud er også viktig, studier har vist at det finnes en sammenheng mellom tilgang til god og billig mat og studieprestasjoner (Silva, et al., 2017). Som motvekt må det tas med at dersom man først har fått seg en studentbolig er det lettere å flytte innad i studentsamskipnaden, man blir prioritert og kan slik sett flytte seg oppover i studentbolighierarkiet.

Det er utfordrende å si om det å bo i samme bygning som foreldre er det samme som å ha en stabil og forutsigbar bosituasjon, det samme gjelder de som bor i en bolig eid av slekt eller venner. Langsether et al. sin gjennomgang viste at mange på leiemarkedet fikk hjelp av slekt og venner for å skaffe seg en bolig, men samtidig var det ikke vanlig at de som bodde i en bolig eid av slekt eller venner hadde kontrakter (2003). Bor man uten kontrakt kan boligsituasjonen brått endre seg dersom man kommer i konflikt med den som eier boligen. Dersom boligen er kjøpt inn av foreldre eller besteforeldre i den hensikt at barn eller barnebarn skal bo der under studiene er det vel lite sannsynlig at studenten plutselig kastes ut, men bor studenten hos venner er nok båndene litt løsere og derfor ikke like trygge. Samtidig vet vi at denne gruppen lettere har fått en bolig og betaler mindre for å bo i den, så de er kanskje mer opptatt av å holde seg inne med boligeier, slik at de ikke mister fordelene. Oppsummert er oslostudentenes situasjon i dette første aspektet sammensatt. Det er høyere sannsynlighet for å bo i en midlertidig bolig dersom man er oslostudent. Det er også større sannsynlighet for å bo i en studentbolig. At det er flere som bor i samme bygning som foreldrene eller i en bolig eid av slekt eller venner kan være en tilpasning til at boligene på det åpne leiemarkedet er midlertidige, det vil si ustabile og uforutsigbare. Siden boligmarkedet er

presset er man avhengig av å få hjelp til å sikre en stabil og forutsigbar bosituasjon under studietiden.

At man får hjelp av familien er selvfølgelig et gode og for de fleste en ønsket situasjon, men det er problematisk at velferdsstaten skal være avhengig av at familierelasjoner er gode for å sikre gode studenter. Gode familierelasjoner er heller ikke nok, studenten er i tillegg avhengig av å ha en familie som har en god nok økonomi til å kunne hjelpe til (Enström Öst, 2009) (Lennartz & Helbrecht, 2019). Dette er ikke noe studenten selv kan påvirke. Da oppfylles ikke avtalen om at utdanning skal være tilgjengelig for alle. Med tallene fra denne undersøkelsen har vi ikke muligheten til å korrigere for familiebakgrunn. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvilke studenter som får hjelp og hvilke som ikke får hjelp. Men som Galster og Wessel (2019) har vist er det noen unge som gjennom familiebakgrunn vil være betydelig bedre stilt på boligmarkedet enn andre i samme kohort. Variabler som sier noe om sosioøkonomisk bakgrunn har vært med i tidligere undersøkelser, men disse ble som nevnt kuttet ut i den siste levekårsundersøkelsen for studenter. Man kan spekulere i om dette henger sammen med at samfunnsdebatten har dreid seg mer og mer mot andre aspekter enn ulikhet og sosioøkonomisk bakgrunn.

## Studentenes bøkonomi

I denne delen av kapitlet vil jeg se på det andre aspektet, studentenes bøkonomi. En god bøkonomi er en viktig forutsetning både for stabilitet og psykisk velvære. Studenter med svak bøkonomi kan tvinges til å flytte; de kan også oppleve stress som reduserer livskvaliteten og framdriften i studiene. For å si noe om studentenes bøkonomi ser jeg på studentenes månedlige husleie. Boutgifter er som tidligere nevnt den største utgiften for studenter.

## Studentenes husleie

Tabell 4 Månedlig husleie. OLS regresjon, B-verdier.

|                       | (1)       | (2)       |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Studerer i Oslo       | 403.3***  | 272,6**   |
| Alder                 |           | 18,5      |
| Kvinne                |           | 36,8      |
| Gift eller sambo      |           | 2543,1*** |
| Bor med barn          |           | 591,6*    |
| Heltidsstudent        |           | -203,1    |
| Studieerfaring        |           | -16,0     |
| Arbeider ved siden av |           | 302.0***  |
| Mottar støtte         |           | 416,1***  |
| Konstant              | 4334,3*** | 3652,2*** |
| R square              | 0.008     | 0.331     |
| N                     | 1525      | 1525      |

Note: Inkluderer kontroll for studiefelt. Høyeste VIF-verdi («variance inflation factor») er 1.9 (alder i modell 2). \*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$ .

I denne tabellen ser vi forskjellene i månedlig husleie mellom de to gruppene av studenter. I kolonne 1 ser vi at studenter i Oslo har en høyere månedlig husleie enn studenter i resten av landet, forskjellen er signifikant på høyeste nivå,  $p < 0.001$ . Denne forskjellen er fortsatt statistisk signifikant i kolonne 2, der det er kontrollert for andre påvirkningsfaktorer. I hvilken grad de ulike faktorene påvirker den endelige husleie varierer. De to faktorene som påvirker husleien mest negativt, i den forstand at den blir høyere, er det å bo med ektefelle eller samboer og studenter som bor med barn. Studentene som bor med ektefelle eller samboer har en vesentlig høyere husleie, dette er signifikant på høyeste nivå. Forskjellen i husleie for de studentene som bor med barn er ikke like stor, men fortsatt signifikant. Studenter som

arbeider ved siden av har også en høyere husleie, i likhet med de studentene som mottar støtte hjemmefra. Det å motta støtte fra foreldre ser ut til å ha en større påvirkning enn arbeid ved siden av, men for begge kontrollvariablene er sammenhengen signifikant med  $p < 0.001$ .

## **Oppsummering av aspekt 2, studentenes økonomi:**

Oppsummert for dette andre aspektet kan vi si at studenter i Oslo har en høyere husleie enn studenter ved andre norske studiesteder. Denne sammenhengen holder seg også etter å ha trukket inn andre påvirkningsfaktorer. Forskjellene i pris mellom storby og resten av landet finnes altså også for studenter. Det er neppe overraskende at de studentene som bor med ektefelle eller samboer har vesentlig høyere husleie enn det enslige studentene har. Det samme gjelder for de studentene som bor med barn. Det er naturlig å tenke at begge disse gruppene av studenter bor i boliger som er både større og dyrere. For de studentene som bor med ektefelle eller partner er vel dette en blanding av at man trenger mer plass når man er to i husholdningen, samtidig som man har mulighet til å betale mer når man er to som deler på utgiftene. For de studentene som bor med barn er det vel først og fremst størrelsen som bestemmer, man trenger mer plass til barna og får derfor høyere husleie. Det er også naturlig å tenke at lokaliseringen av boligen er viktigere. Som nevnt tidligere er kvalitetene ved boligen og nabolaget viktigere for studenter med barn enn det det vil være for studenter uten barn. Et godt bomiljø med nærhet til parker og lekeplasser er viktigere når man har barn. I tillegg vil avstand til barnehage og studiestedet være viktigere når man har en mindre fleksibel hverdag enn det den vanlige studenten har. Alt dette er faktorer som vil påvirke hvor høy husleien er. Delmarkedet som disse studentene skal lete etter bolig i er snevrere og de konkurrerer med andre husholdninger med mer penger. Det unike med bolig som vare er som tidligere nevnt at den er stedbunden og kommer med en bunt av egenskaper. Sammensetningen av disse egenskapene er noe vi ikke kan påvirke i stor grad. De fleste er villige til å gå på akkord med egne boligønsker, men dette er vanskeligere når det går utover egne barn. Dette kan føre til at man ender opp med å betale mer for boligen enn det man har råd til.

Beløpet som brukes på bokostnader sier lite om hva slags bolig husholdningen har. Store forskjeller i både leie- og eiemarkedet gjør at man innenfor samme priskategori får vidt

forskjellige boliger (Leishman & Rowley, 2012). Som tidligere nevnt er det ikke noe som skulle tilsi at studenter flest er mer rasjonelle enn andre husholdninger. Det beløpet den enkelte student bruker på bokostnader er ikke nødvendigvis det husholdningen har råd til, men påvirkes av både økonomiske og sosiale omstendigheter. Både over- og underkonsum av bolig er mulig og normalt og tanken om at det finnes én bolignorm som skal passe alle er vanskelig å opprettholde (Leishman & Rowley, 2012).

Tallene sier ikke noe om hvor god buffer studentene har eller hvordan de fordeler resten av pengepotten etter å ha betalt for bolig. Forskjellen i husleie mellom de to gruppene av studenter passer inn med det vi vet om storbyens særtrekk, så i tillegg til å ha høyere husleie kan vi ta utgangspunkt i at oslostudentene også har høyere utgifter på andre områder. Det er færre muligheter til å skaffe seg varer og tjenester gratis eller til en lavere pris basert på tette bånd til nærmiljøet, slik de som bor på mindre steder kan dra nytte av (Aase og Dale, 1978). De studentene som har blitt på hjemstedet og derfor har et bredere familiært og sosialt nettverk der de studerer har uansett lettere for å få tilgang til disse godene, enten det er snakk om Oslo eller andre studiesteder.

Analysen gir en indikasjon på hvordan studenter tilpasser seg høye husleier. De studentene som arbeider ved siden av studiene har høyere husleie og det er naturlig å tenke at de velger å jobbe for å kunne dekke denne. De studentene som mottar økonomisk støtte fra foreldre har høyere husleie enn de som arbeider, siden leiepris og bokvalitet ofte henger sammen er det naturlig å tenke at studenter som får hjelp fra foreldre bor i bedre boliger. Dette passer inn med funn fra andre europeiske studier (Lennartz & Helbrecht, 2019) (Flynn, 2020) (Enström Öst, 2009)

## Studentenes bostandard og boareal

I denne delen av kapitlet vil jeg se på det tredje aspektet, hvordan bostandard og boareal er blant studentene i Oslo og resten av landet. Lav teknisk standard og/eller mangel på plass kan på den ene siden påvirke levekårene, for eksempel ved at man tvinges ut av boligen for å få ro. På den andre siden kan mangler ved boligen presse studenter ut i en evig jakt på en ny bolig med tilfredsstillende boforhold. De kan tvinges til å flytte og de kan oppleve stress som reduserer livskvaliteten og framdriften i studiene.

### Boligens størrelse

Tabell 5 Boligens størrelse (rom til eget bruk). OLS regresjon, B-verdier.

|                       | (1)       | (2)       |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Studerer i Oslo       | -0.238*** | -0,246*** |
| Alder                 |           | 0,063***  |
| Kvinne                |           | 0,043     |
| Gift eller sambo      |           | 0,696***  |
| Bor med barn          |           | 1,313***  |
| Heltidsstudent        |           | -0,387*** |
| Studieerfaring        |           | 0,006     |
| Arbeider ved siden av |           | 0,095*    |
| Mottar støtte         |           | -0,075    |
| Konstant              | 2.033***  | 0.879***  |
| R square              | 0.008     | 0.294     |
| N                     | 2163      | 2163      |

Note: Inkluderer kontroll for studiefelt. Høyeste VIF-verdi («variance inflation factor») er 2.0 (alder i modell 2). \*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$ .

I denne tabellen ser vi på hvor mange rom den enkelte student har til eget bruk. I kolonne 1 ser vi at studenter i Oslo har færre rom til rådighet enn studenter andre steder i Norge. Denne forskjellen er signifikant på høyeste nivå. I kolonne 2 ser vi at sammenhengen holder seg/forsterkes når man tar hensyn til andre påvirkningsfaktorer. Dette tyder på at det er boligmarkedet i Oslo som gir høyere kostnader. Det er forskjeller innad i denne kolonnen, de to gruppene med mest rom til rådighet er studenter som bor med barn og deretter studenter som bor med ektefelle eller samboer. Studentenes alder påvirker antall rom til disposisjon positivt, mens det å være heltidsstudent påvirker antall rom til disposisjon negativt.

## Boligens tekniske standard

Tabell 6 Noen trekk ved boligens tekniske standard. Logistisk regresjon, B-verdier.

|                       | Rom vanskelig å varme opp |         | Kokemuligheter |           |
|-----------------------|---------------------------|---------|----------------|-----------|
|                       | (1)                       | (2)     | (3)            | (4)       |
| Studerer i Oslo       | -0.221*                   | -0,232* | 0.215*         | 0.146     |
| Alder                 |                           | -0,019  |                | 0.199***  |
| Kvinne                |                           | 0,228*  |                | 0.148     |
| Gift eller sambo      |                           | -0,174  |                | 4.036***  |
| Bor med barn          |                           | -0,341  |                | 2.349***  |
| Heltidsstudent        |                           | 0,218   |                | 0.077     |
| Studieerfaring        |                           | -0,008  |                | 0.023     |
| Arbeider ved siden av |                           | -0,041  |                | 0.326*    |
| Mottar støtte         |                           | 0,193   |                | -0.316*   |
| Konstant              | -0.927**                  | -0.986  | -0.111*        | -5.392*** |
| -2 log likelihood     | 2593.9                    | 2519.3  | 2715,5         | 1563.6    |
| N                     | 2176                      | 2176    | 1963           | 1963      |

Note: Inkluderer kontroll for studiefelt. Høyeste VIF-verdi («variance inflation factor») er 1.9 (alder i modell 2, 3 og 5). \* p < 0.05, \*\* p < 0.01, \*\*\* p < 0.001.

I denne tabellen ser vi på to trekk ved boligens tekniske standard, om det er rom som er vanskelige å varme opp og om leiligheten har kokemuligheter. Oppsummert viser tabellen at studenter i Oslo ikke kommer dårligere ut enn studenter i resten av Norge.

I kolonne 1 ser vi at det oslostudenter *ikke* har flere rom som er vanskelige å varme opp enn det studenter ved andre norske studiesteder har. Sammenhengen holder seg også etter at det er kontrollert for andre påvirkningsfaktorer i kolonne 2. Vi ser også at det er en sammenheng mellom det å være kvinne og det å ha rom som er vanskelige å varme opp. I kolonne 3 ser vi at det er flere studenter i Oslo som bor i boliger med kokemuligheter. Denne sammenhengen blir derimot svekket når vi trekker inn de andre påvirkningsfaktorene i kolonne 4, det er ikke lenger en signifikant forskjell mellom de to gruppene av studenter. Innad i kolonne 4 ser vi derimot noen forskjeller, alder henger sammen med det å ha en bolig med kokemuligheter. Studenter som bor med ektefelle eller samboer har en signifikant høyere sannsynlighet for å bo i en bolig med kokemuligheter. Det samme gjelder de studentene som bor med barn. De studentene som arbeider ved siden av har en større sannsynlighet for å ha tilgang til kokemuligheter, mens de studentene som mottar økonomisk støtte har en lavere sannsynlighet for å ha tilgang til kokemuligheter.

### **Oppsummering av aspekt 3, studentenes bostandard og boareal:**

Når vi ser på de to analysene under ett ser vi at studenter i Oslo har en større sannsynlighet for å bo trangt enn det studenter ved andre studiesteder har. Denne sammenhengen forsterkes som sagt når vi kontrollerer for andre påvirkningsfaktorer. Det er viktig å påpeke at variabelen sier hvor mange rom studenten har til eget bruk og ikke den faktiske størrelsen på leilighetene målt i kvadratmeter. Hva som er viktigst av kvadratmeter og antall rom er avhengig av hvem som bor i leiligheten. Hvor stor eller liten en leilighet oppleves er avhengig av mer enn bare antall rom og kvadratmeter, planløsningen og plasseringen av vinduer og dører kan også påvirke hvordan boligen fremstår og brukes (Christoffersen, Gulbrandsen, & Barlindhaug, 2000). Spesielt er dette viktig når leilighetene er små. De færreste studenter bor i store leiligheter. Tidligere studier har vist at leilighetene i Oslo i snitt er mindre enn i resten av landet, spesielt gjelder dette leieleiligheter (Langsether, Gulbrandsen, & Annaniassen, 2003), det er derfor trygt å anta at det bak disse tallene ikke skjuler seg oslostudenter som bor i store leiligheter med få rom, mens det i resten av landet bor studenter i små leiligheter med mange rom. Det er derimot mer naturlig å anta at i tillegg til å ha færre rom til disposisjon er rommene til oslostudenten mindre i størrelse.

At oslostudentene bor trangere og på færre rom kan gjøre at de er mer avhengige av å komme seg ut av boligen for å få dekket sine behov for sosialisering og at de i mindre grad ser på boligen som et hjem (Ulfrstad, 2011) (Dyb, Solheim, & Ytrehus, 2004). De siste månedene er det nok flere som har fått kjenne på kroppen at boligen de bor i ikke dekker alle behov når det å bevege seg ut i samfunnet ikke lenger er like fritt. Analysen sier ikke noe om hvorvidt studentene selv har valgt en mindre bolig fordi de liker å bo smått. Det å velge små boliger som ikke dekker det reelle boligbehovet den enkelte student er mer sannsynlig en tilpasning til det eksisterende prisnivået (Leishman & Rowley, 2012).

Den andre analysen om bostandard viser et litt mer nyansert bilde. Her kommer ikke oslostudentene dårligere ut enn studentene ved andre norske studiesteder. Etter kontroll for de andre påvirkningsfaktorene har oslostudenter sjeldnere rom som er vanskelige å varme opp og denne sammenhengen er som sagt signifikant. Etter kontroll for de andre påvirkningsfaktorene er det ingen signifikant forskjell i tilgang til kokemuligheter. Det ser ut til at tidligere studiers funn om at boliger i storbyen har dårligere fasiliteter ikke stemmer for dette utvalget av studenter (Aase & Dale, 1978). Dette kan det være flere forklaringer til,



blant annet at standarden i storbyen er blitt vesentlig bedre de siste tiårene. Både kommunale programmer og private investeringer har ført til en vesentlig byfornyelse i Oslo de siste tiårene som nok har hevet nivået også i de leilighetene som tidligere var av enklere eller dårlig standard, slik som tidligere kommunale leiegårder (Folkvord & Olguin, 2018). Samtidig er det viktig å trekke fram at variabelen om man har ett eller flere rom som er vanskelig å varme opp baserer seg på den enkelte student sin oppfatning. Hva som teller som et kaldt rom er avhengig av den studenten som bor der, komforttemperaturen vil variere. Klimaet i den byen man bor i vil også være en faktor. Opplevelsen av om rommene er vanskelige å varme opp vil påvirkes av hvordan klimaet er der studenten bor, men også hva studenten er vant til hjemmefra. I tillegg vil oppfattelsen påvirkes av hvorvidt studenten er vant til et kaldere klima.

## Studentenes arbeid ved siden av studiene

I denne delen av kapitlet skal jeg se på forekomsten av arbeid ved siden av studiene, som er det fjerde aspektet. Som nevnt tidligere vil studenter med mer eller mindre fast arbeid kunne slite med å fullføre på normert tid; de kan også oppnå dårligere resultater enn studenter som kan konsentrere seg fullt ut om studiene.

### Arbeid ved siden av studiene

Tabell 7 Arbeid ved siden av studiene. Logistisk regresjon, B-verdier.

|                   | (1)      | (2)       |
|-------------------|----------|-----------|
| Studerer i Oslo   | 0.513*** | 0.457***  |
| Alder             |          | 0.066**   |
| Kvinne            |          | 0.260**   |
| Gift eller sambo  |          | 0.183     |
| Bor med barn      |          | -1.022*** |
| Heltidsstudent    |          | -1.063*** |
| Studieerfaring    |          | 0.026     |
| Mottar støtte     |          | -0.335**  |
| Konstant          | 0.270*** | -0.633    |
| -2 log likelihood | 2899.1   | 2810.6    |
| N                 | 2176     | 2176      |

Note: Inkluderer kontroll for studiefelt. Høyeste VIF-verdi («variance inflation factor») er 1.9 (alder i modell 2, 3 og 5). \*  $p < 0.05$ , \*\*  $p < 0.01$ , \*\*\*  $p < 0.001$ .

I denne tabellen ser vi på sannsynligheten for å arbeide ved siden av studiene. Hvorvidt studenten er heltidsstudent fanges allerede opp som en kontrollvariabel i alle de foregående analysene. Tabellen sier altså ikke noe om hvor vanlig det er å kombinere deltidsstudier med arbeid ved siden av studiene. I kolonne 1 ser vi at studenter i Oslo har klart høyere sannsynlighet for å arbeide ved siden av studiene enn studenter i resten av landet, denne sammenhengen er signifikant på høyeste nivå. I kolonne 2 ser vi at denne sammenhengen holder seg også når vi kontrollerer for de andre påvirkningsfaktorene. Studenter som bor med barn har en vesentlig mindre sannsynlighet for å arbeide ved siden av studiene. Som tidligere nevnt er denne gruppen liten i utvalget. Vi ser også at kjønn påvirker sannsynligheten for å jobbe ved siden av studiene, og sannsynligheten for å jobbe ved siden av studiene er høyere som kvinne enn som mann. Dersom du mottar finansiell støtte fra foreldrene dine er det mindre sjanse for at du har jobb ved siden av studiene.

#### **Oppsummering av aspekt 4: studentenes arbeid ved siden av studiene**

For arbeidssituasjonen etter endt studietid kan det være en fordel med arbeidserfaring, nesten uavhengig av om den er relevant. For å få økonomien til å gå opp som student er det i mange tilfeller nødvendig å ta arbeid ved siden av studiene, men også de som ikke strengt tatt trenger det kan tenkes å arbeide ved siden av for å ha en litt romsligere økonomi med mulighet for reising eller sparing til egen bolig. Derimot er det problematisk hvis arbeidsmengden ved siden av studiene går utover karakterene eller studieprogresjonen. Lånekassens grenser for hvor mye du kan tjene før det går utover muligheten for å få omgjort lån til stipend er ikke tilpasset regionale forskjeller sånn som bostøtte er. Hvis du som student i Oslo er nødt til å arbeide mer enn i andre deler av landet for å betale for det samme risikerer du å få mindre av studielånet omgjort til stipend. Det er dermed en evig balansegang som studenten som arbeider må manøvrere: for å få det økonomiske til å gå rundt må man arbeide ved siden av studiene. Arbeidsmengden må være stor nok til at man får dekket det man trenger økonomisk, men samtidig liten nok til at den ikke går utover studiene. Stillingsprosenten er det ikke bare studenten som bestemmer over, både i Oslo og på andre steder i landet må man ta den jobben som passer til egne kvalifikasjoner og best mulig med ens egen timeplan og det kan bety at man ender opp med en jobb som krever for mye av tiden.

Det er kanskje litt overraskende at studenter som bor med barn har en lavere sannsynlighet for å jobbe ved siden av studiene. På den ene siden kan man tenke at det er fryktelig dyrt å være fulltidsstudent og ha ansvar for barn uten å ha en inntekt ved siden av studiene, samtidig er det ikke vanskelig å forstå at man ved siden av fulltidsstudier ikke har tid til å arbeide og samtidig passe på et eller flere barn. Utvalget viser at det er få fulltidsstudenter som har barn. Dette kan bety at det er få som velger å få barn mens de er studenter, blant annet av økonomiske grunner. Det kan også forklares med at de studentene som velger å kombinere studier med det å få barn velger å ikke være fulltidsstudenter. Disse vil i så fall ha falt utenfor undersøkelsen. Flere kvinner jobber ved siden av studiene enn det deres mannlige medstudenter gjør.

## Oppsummerende diskusjon

I denne delen av kapitlet vil jeg samle opp tolkningene til hvert av de fire aspektene og vise hvordan analysene kan brukes til å besvare oppgavens problemstilling.

Hovedproblemstillingen er: *Har studenter i Oslo dårligere boforhold enn studenter på andre norske studiesteder?* Jeg vil først gjennomgå det første underspørsmålet:

### **1) Kommer studenter i Oslo dårligere ut langs alle de nevnte aspektene, eller er bildet mer nyansert?**

Gjennomgangen av de fire aspektene viser at oslostudenter kommer dårligere ut når det kommer til trygghet i bosituasjonen, bokostnader, boligens størrelse og muligheten for å klare seg uten hjelp fra slekt og venner. De arbeider også mer enn studenter på andre studiesteder, men den tekniske bostandarden er like høy som på andre steder.

Oslostudentene bor oftere i en midlertidig bolig og dette må sees på som en bosituasjon som er ustabil og uforutsigbar. Stabilitet og forutsigbarhet i bosituasjonen er som tidligere nevnt en viktig forutsetning for å kunne konsentrere seg om studiene, spesielt når studieløpet er langt, noe som er stadig vanligere. Flere oslostudenter skaffer seg en bolig gjennom å leie av slekt eller venner eller ved å bo i samme bygning som foreldrene. Dette er ikke nødvendigvis så problematisk for de studentene som får denne hjelpen, selv om en forlenget økonomisk avhengighet sikkert ikke er like populært blant studenter som er i ferd med å løsrive seg fra familien.

Det mer interessante er vel de studentene som ikke får hjelp hjemmefra. Det kan hende at dette er fordi de klarer seg fint uten, eller er det kan være fordi de ikke har muligheten til å be familien om hjelp. En av kontrollvariablene er om man mottar økonomisk støtte fra foreldre. Men ikke all støtte vil regnes med her, de kan ha fått hjelp til flytting, innredning av leilighet og middager hjemme, ting som ville kostet penger hvis de skulle ordnet det selv. Det er naturlig å tenke at kontinuerlig hjelp er lettere å få hvis foreldrene er i nærheten, så det tegner igjen et bilde av en forskjell mellom studenter som er fra Oslo og studenter som kommer flyttende for å studere. Andre undersøkelser viser at de fleste foreldre først og fremst er altruistiske når de hjelper sine barn, men når og til hvem støtten gis påvirker motivet til foreldrene, for eksempel om det er tidlig eller sent i et utdanningsløp og om denne utdanningen støttes av foreldrene eller ikke. Hvor tett forholdet er mellom foreldre og barn påvirker også hvilken støtte som blir gitt. Hjelp fra foreldre sees ofte på som en nødvendighet for å kunne oppnå og beholde en selvstendig bolig – noe som i seg selv er litt selvmotsigende. At de mottar noe økonomisk støtte ved førstegangsetablering ser ikke ut til å plage de unge, de tror ikke foreldrene har bakenforliggende motiver med denne økonomiske støtten (Flynn, 2020).

Det er paradoksalt at det er så viktig med foreldrenes hjelp i et samfunn som er så opptatt av at folk skal ha like rettigheter og muligheter. Det er også snakk om stadig større regionale forskjeller. Prisstigningen har vært større i byene enn utenfor, foreldre med urban boligkapital har mer å rutte med og kan derfor hjelpe til mer, barna deres er derfor bedre stilt enn unge fra periferien (Tranøy, Stamsø, & Hjertaker, 2020). Forskjellene kan også være store innad i gruppen av oslostudenter. De som ikke har mulighet til å bo hos foreldre, f.eks fordi foreldrene ikke har plass eller ikke lenger har gode familierelasjoner, må arbeide mer ved siden av studiene. Dermed er det også sannsynlig at de sliter mer med studiene, med implikasjoner for senere karriere.

Når analysen viser at flere oslostudenter bor i studentbolig kan dette som nevnt ha sammenheng med hvordan gruppen av oslostudenter er satt sammen. Det kan også sees på som en indikator på at leiemarkedet i Oslo er ekstra presset og at det derfor er behov for flere studentboliger, mens utvalget av rimelige boliger er bedre andre steder i landet og derfor ikke presser fram et like stort behov for flere studentboliger der. Det kan tenkes å henge sammen med antallet studenter ved studiestedene: studentboligmassen er konstant og treig, mens antall

studenter og studieplasser lettere kan variere fra år til år. Studentboligene kan oppleves som mer stabile enn andre leieboliger, men hvis prisforskjellen mellom en studentbolig og en privat bolig er lav kan det tenkes at man heller vil velge selv hvilke egenskaper boligen skal ha annet enn pris.

Oslostudentene har høyere bokostnader og siden bokostnadene er den største utgiften for studenter tilsier dette at de også samlet har høyere levekostnader. Langsether et al. sin gjennomgang viser at langvarige økonomiske problemer kan ha en effekt på mulighetene for å eie egen bolig. Jo lenger man er leietaker, jo vanskeligere blir det å eie egen bolig på sikt (2003). Dette kan overføres til studentene, en uheldig bosituasjonen i studietiden kan påvirke den videre boligkarrieren negativt. En dyr bolig fører kanskje til at man må arbeide mer, noe som kan gå utover studieprogresjonen og forlenger perioden man er fattig student.

Leieboligen er en usikkerhet du er tvunget til å leve med hvis du allerede er dårlig stilt, og som det er vanskeligere å komme ut av all den tid du må betale høy husleie og derfor har lite mulighet til å spare opp til egenkapital. Her kan det trekkes inn at oslostudenter med lange familiebånd til Oslo allerede stiller bedre enn de som ikke har de samme tilknytningene (Galster & Wessel, 2019). For muligheter til boligkarriere er det kanskje bedre med leie til eie også for studenter – kanskje det bystyret i Oslo har forstått løsningen, at en sosial boligpolitikk er nødvendig for at byen som helhet skal bli bedre.

## **2) Er det slik at forskjeller mellom oslostudentene og andre studenter forsvinner når man trekker inn andre individkarakteristika?**

Oppsummert kan vi se at ikke alle forskjeller mellom oslostudentene og andre studenter forsvinner når man trekker inn andre individkarakteristika, noen av forskjellene blir forsterket etter kontroll, noen forskjeller holder seg uforandret og andre forsvinner etter at vi har kontrollert for andre påvirkningsfaktorer. Sannsynligheten for å ha en midlertidig bolig forsterkes når man trekker inn andre individkarakteristika, det samme gjelder for sannsynligheten for å bo i studentbolig. Sannsynligheten for å eie egen bolig forsvinner når man trekker inn andre individkarakteristika. Forskjellen mellom de to gruppene når det gjelder husleie forsterkes ikke når man trekker inn andre individkarakteristika, men den er fortsatt signifikant på nest høyeste nivå.

Sannsynligheten for å arbeide ved siden av studiene forsvinner ikke når man trekker inn andre individkarakteristika, men holder seg uforandret, det samme gjelder forskjellen i antall rom til disposisjon.

### **3) Arbeider oslostudentene mer enn andre studenter?**

Ja, sannsynligheten for å arbeide ved siden av studiene er høyere for oslostudenter enn for studenter ved andre norske studiesteder. Analysen sier derimot ikke noe om omfanget av arbeid ved siden av studier for de to gruppene av studenter. For arbeidssituasjonen etter endt studietid kan det som nevnt være en fordel med mer eller mindre relevant arbeidserfaring. Analysen sier ikke noe om hvorfor studentene arbeider ved siden av studiene, men jeg har vært inne på at det for mange studenter vil være nødvendig å ta arbeid ved siden av studiene, men at det også kan finnes de som ikke strengt tatt trenger å arbeide ved siden av, men som gjør det for erfaring eller for å ha en litt romsligere økonomi med mulighet for reising eller sparing til egen bolig. Det er problematisk hvis arbeidsmengden ved siden av studiene går utover karakterene eller studieprogresjonen. Det er dermed en evig balansegang som studenten må manøvrere: for å få det økonomiske til å gå rundt må man arbeide. Arbeidsmengden må være stor nok til at man får dekket det man trenger økonomisk, men samtidig liten nok til at den ikke går utover studiene.

### **Oppsummering av forskjellene mellom studenter i Oslo og resten av landet:**

Forskjellene mellom de to gruppene av studenter er ikke så store som jeg hadde forventet å finne. Til dette mener jeg det er to hovedforklaringer: 1. Studenter i hele Norge møter de samme problematiske forholdene når det kommer til bolig uansett om de er bosatt i Oslo eller andre steder i landet. 2. undersøkelsene fanger ikke opp forskjellene på en god nok måte, for eksempel at det å være i en midlertidig bosituasjon i Oslo er verre enn det det er andre steder i landet. Det vil si at det er enklere å få oversikt og/eller hjelp på småsteder enn det det er i storbyen.

Når det gjelder den første hovedforklaringen kan det tenkes at en tredeling av studentene ville gitt andre og klarere svar. Det er mulig at en mer presis geografisk inndeling og et høyere antall respondenter i hver gruppe ville vist klarere forskjeller. Det kan tenkes at studentene i

de andre universitetsbyene opplever liknende storbyproblemer som oslostudentene, men i litt mindre grad. Slik sett ville det vært naturlig å tenke at rangeringen mellom studentene fra verst til best på boforhold var: oslostudenter, studenter i andre universitetsbyer og deretter studenter fra andre steder i landet. Det kan også hende at studentenes problemer med å navigere boligmarkedet og de negative konsekvensene av denne problematikken hadde kommet klarere fram om man sammenlignet dem med andre grupper i befolkningen, istedenfor seg i mellom.

Når det gjelder den andre hovedforklaringen om at undersøkelsen ikke fanger opp forskjellene på en god nok måte. Selv om tidligere studier har vist at det tidvis har vært store forskjeller mellom Oslo og resten av landet er det ikke sikkert at forskjellene lenger er like store som man skulle ha det til. Aase og Dale skriver om det kompensierende mønsteret mellom fordelene og ulempene ved å bo i storbyen, men disse er ikke jevnt fordelt innad i storbyen. Fra dette kan vi trekke at de heller ikke er jevnt fordelt innad i gruppen av oslostudenter. Siden vi ikke har mulighet til å kontrollere for bakgrunn eller geografisk tilknytning er det vanskelig å skille mellom hvem som sliter mest innad i gruppene av studenter. I utgangspunktet må alle studenter ha en viss mengde ressurser for å i det hele tatt komme seg inn på et studie. Men som jeg har vært inne på tidligere kan det skje en filtrering til de mest prestisjefylte studiene i de store byene. Ved at man har klart å komme gjennom nåløyet til de mest populære stedene vil man mest sannsynlig klare seg bedre enn studenter med en annen sosioøkonomisk bakgrunn. Samtidig er også fordelene og ulempene med å studere kompensierende, og en del av avtalen mellom storsamfunnet og de som tar høyere utdanning (Barth, Moene, & Wallerstein, 2003). Boforhold blant studenter er som tidligere nevnt tett knyttet til utdanningspolitikken, videre at begge deler inngår i en samfunnskontrakt. Alle skal ha de samme muligheter til å utnytte sine ressurser, men siden dette systemet er kostbart, må man akseptere relativt små premier på egen utdanning. Men denne avtalen kan ende opp med å brytes dersom mange av de med høy utdanning ender opp med større studielån og dårligere boligutsikter på grunn av en mer utfordrende studiehverdag.

## 6. Oppsummering og konklusjon

I min masteroppgave ønsket jeg å se på boligsituasjonen for studenter i Norge, med et spesielt fokus på studentene som studerer i osloområdet. Som nevnt i innledningen snakkes det hvert år ved semesterstart hvor presserende bosituasjonen til studentene er, og hvor vanskelig det er spesielt for nye studenter å finne en passende bolig. Det skrives side opp og side ned om hvor mange som står i kø, hvem som går en usikker bosituasjon i møte, hvem de får er som har hoppet av hele boligkarusellen ved å bo i telt, en liten tømmerkoie eller som bygger sitt eget minihus. Studentrepresentanter, politikere og andre kommenterer hvordan man best kan løse boligproblemet. I arbeidet med denne oppgaven har jeg fått bekreftet en del av de tingene jeg på forhånd antok om studenters bosituasjon og samtidig fått et utvidet bilde av hvordan situasjonen har vært. I dette kapitlet vil jeg oppsummere funnene som jeg har kommet fram til i arbeidet med oppgaven.

### **Oppgavens funn/oppsummering av hva jeg har funnet ut**

Oppgaven har vist at Oslo er ikke den eneste byen der studentene sliter med å finne seg en passende bolig, det er noen forskjeller som kan tilleggs storbydimensjonen, men problematiske boforhold gjelder for alle landets studentbyer. Samtidig vet vi at boligmarkedet i Oslo og områdene rundt er blant de mest pressede i landet, det snakkes stadig om hvor mange tusen boliger som må bygges for å imøtekomme den økende tilflyttingen. Et presset marked, både for leietagere og boligkjøpere, gjør at mange tyr til kreative metoder for å skaffe seg et sted å bo. Gjennomgangen av de fire aspektene viser at oslostudenter kommer dårligere ut når det kommer til trygghet i bosituasjonen, bokostnader, boligens størrelse og muligheten for å klare seg uten hjelp fra slekt og venner. De arbeider også mer enn studenter på andre studiesteder, men den tekniske bostandarden er like høy som på andre steder.

Oslostudentene bor oftere i en midlertidig bolig og dette må sees på som en bosituasjon som er ustabil og uforutsigbar. Stabilitet og forutsigbarhet i bosituasjonen er som tidligere nevnt en viktig forutsetning for å kunne konsentrere seg om studiene, spesielt når studieløpet er langt, noe som er stadig vanligere. Flere oslostudenter skaffer seg en bolig gjennom å leie av slekt eller venner eller ved å bo i samme bygning som foreldrene. Dette er ikke nødvendigvis så problematisk for de studentene som får denne hjelpen, selv om en forlenget økonomisk



avhengighet sikkert ikke er like populært blant studenter som er i ferd med å løsrive seg fra familien.

Retten til utdanning kobles ikke like sterkt opp mot retten til bolig. På den ene siden anerkjenner man at studentene har behov for gode og billige boliger, det er jo derfor det finnes studentboliger. På den andre siden sier man "hit, men ikke lenger", disse utvalgte 10-20% skal få bo i studentboliger, så de har en rett til bolig, men dere andre for pent ordne det selv. Som argument mot flere studentboliger brukes det at studentene selv skal få velge hvor de vil bo. Den samme argumentasjonen som brukes for å subsidiere utdanning bør også kunne brukes for å subsidiere bolig for studenter i større grad enn nå. Samfunnet som helhet og storbyen spesielt har ikke råd til å la viktige menneskelige ressurser eller humankapital gå til spille på grunn av utdatert politikk (Becker, 1993). Boligpolitikken slik den fungerer nå fører ikke til at unge i de skandinaviske landene har like muligheter til å skaffe seg en egen bolig, snarere legger den opp til større forskjeller enn tidligere (Enström Öst, 2009) (Tranøy, Stamsø, & Hjertaker, 2020) Forskjellene som er til stede under studietiden vil sannsynligvis videreføres etter utdanningsløpet er ferdig. De som får eller har mulighet til å få hjelp av foreldre under studiene har mulighet til å få dette ved endt studietid også. Studenter som har samme utdanning og med samme startlønn vil kunne få vidt forskjellige boliglån og kvaliteter ved boligen basert på hvor og hvem de kommer fra.

## **Oppgavens relevans**

I diskusjonen om studentenes boligproblem har svaret til nå alltid vært flere og billigere studentboliger, men jeg mener at jeg med denne oppgaven har vist at bildet er mye mer sammensatt. Det er kun en liten del av studentene som bor i studentboliger og selv om man skulle nå målet om at 20 prosent av studentene skal bo i studentboliger, vil fremdeles det overveldende flertallet av studenter i Norge måtte skaffe seg bolig på egen hånd, i et leiemarked som ikke er tilpasset studentenes budsjetter. Gjennomgangen viser at mange studenter får hjelp til å skaffe seg bolig, enten ved at de bor i samme bygning som foreldrene eller ved at de leier av slekt eller venner til en billigere penge.

Som nevnt blir det med jevne mellomrom tatt opp at målet om å være fulltidsstudent ikke er økonomisk gjennomførbart. De fleste studenter har en deltidsjobb ved siden av studiene for å

få det økonomiske til å gå rundt. Husleie er for de aller fleste studenter den største utgiftsposten. Det er viktig å sikre gode og rimelige boliger til alle studenter, slik at de kan bli ferdige innenfor normert tid og unngå økonomiske vansker.

Min motivasjon for å skrive om dette temaet var først og fremst at det er et aktuelt problem, ikke bare for meg og mine medstudenter, men for så godt som alle studenter i Norge. Selv om jeg med innleveringen av denne oppgaven er ferdig med min tid som student synes jeg fortsatt at dette er et veldig viktig tema, ikke bare for fremtidige studenter. Presset på boligmarkedet og en ustabil leiesektor påvirker alle som må forholde seg til det åpne boligmarkedet.

Selv er jeg som jeg skrev i innledningen blant de heldige Oslo-studentene som har vunnet boliglotteriet gjennom arv. Boligutgiftene mine har vært veldig lave sammenlignet med den jevne student, noe som har gjort at jeg ved siden av fulltidsstudier har kunnet jobbe mindre, reise mer og samtidig spare til egen bolig. Mange av mine barndomsvenner fra Oslo har også skaffet seg en gunstig boligsituasjon gjennom familie eller utvidet nettverk. Sånn sett passer mange i min omgangskrets inn blant vinnerne i en nylig studie av reproduksjon av sosial ulikhet gjennom bolig, det at våre besteforeldre eide bolig i Oslo gjør at vi selv har større sannsynlighet for å eie bolig (Galster & Wessel, 2019) Denne tendensen som jeg selv har sett i egen omgangskrets viser seg også å være gjeldende for gruppen av studenter i osloområdet.

I følge Aase og Dale (1978) er det ikke nok å bare påpeke eventuelle forskjeller i samfunnet. Det moralske målet må være at problematisk forskjeller som er kommet fram i arbeidet med oppgaven må vises fram, slik at det kan utbedres. Jeg skal ikke påstå at jeg sitter på alle svarene om hva som kan gjøres for at studenter, enten de bor i Oslo-området eller ikke, skal få en bedre bosituasjon. Samtidig vil man kunne gå ut ifra at tiltak som gjør det enklere for studenter på boligmarkedet også vil ha en positiv effekt på andre vanskeligstilte på boligmarkedet.

Et spørsmål man kan stille seg er om norsk boligpolitikk oppfyller det tverrpolitiske målet om en god og trygg bolig for alle. Det er et mål at dette skal gjelde alle studenter også, uavhengig av geografisk plassering. Når det er regionale forskjeller på hvordan studenter bor, er det interessant å spørre hvem sitt ansvar det er å jevne ut de eventuelle forskjellene. Kanskje er markedstenkningen et utdatert argument, og vi bør heller gå tilbake til å tenke på bolig som et velferdsgode, om ikke for samfunnet som helhet, så i det minste for de under utdanning. Det

er allerede en etablert tanke at bygging av studentboliger er viktig, hvorfor er det da ikke statens ansvar å sørge for at den resterende majoriteten er sikret en god eller i det minste en adekvat bolig? Her kan man tenke seg at det går an å igangsette personbaserte eller stedsbaserte tiltak. Hvem som får økonomisk støtte er rimelig universelt, men det fremstår tilfeldig og selektivt når det gjelder hvem som får en studentbolig. At søkerkøene til studentboligene er lange forteller oss at mange studenter ønsker å bo i studentboliger. Antallet som søker kan allikevel være misvisende hvis man ønsker å se hvor mange som kunne tenke seg å bo i en studentbolig. Når det er et begrenset antall studentboliger og mange om beinet kan det tenkes at flere velger å ikke søke fordi sjansen for å få tildelt en studentbolig er liten og det føles håpløst å skulle stå på en lang venteliste (Kiøsterud, 2016).

Som tidligere nevnt i innledningen til denne oppgaven brukes det ofte som argument mot mer innblanding i studenters bosituasjon at studietiden er en forbigående fase i livet og at man bare må holde ut. Boligmarkedet skal få styre seg selv, også når det går utover studenter. Trenden er at de som tar utdanninger ofte tar lengre utdanninger og dette fører til at de er i denne forbigående fasen lengre enn tidligere. Det er naturlig å tenke at studenter som tar lengre utdanninger bruker lengre tid på å komme seg ut på arbeidsmarkedet, uten en ordentlig inntekt eller vesentlig hjelp fra familie vil de færreste studenter i Osloområdet ha mulighet til å kjøpe seg en bolig under studietiden og heller ikke ha muligheten til å skaffe seg egen bolig umiddelbart etter fullført studieløp, i alle fall ikke hvis de tenker å bli i hovedstadsområdet.

I en hverdag der "alle andre" er eiere blir det et ekstra stigma på de som leier dårlig. Ikke bare bor de trangt, dårlig og med få valgmuligheter, men de får ikke realisert seg på boligmarkedet. Denne følelsen av å mislykkes på et av de sentrale områdene ved å være voksen føler de aller fleste på, en anonym forsker blir sitert på at "Sånn som vi har innrettet oss i Norge, er det at en voksen person ikke på noe tidspunkt i livet eier bolig, ofte et tegn på at noe er galt" (Folkvord & Olguin, 2018, s. 39) Dette er virkeligheten vi alle forholder oss til. Selv om ingen forventer at den jevne student skal kunne kjøpe egen bolig under studietiden forventes det at man skal spare opp til egenandel til egen bolig under studietiden. Dette i en periode i livet der de fleste har varierende inntekter og må balansere tidsbruken mellom studiearbeid og arbeid ved siden av studiene. De fleste må jobbe vedsiden av studiene, fordi de trenger det for å spe på økonomien og for å få relevant erfaring. For å løse tidsflokken kan man sørge for at studenter flest for bedre råd og dermed kan vie mer av tiden til studier. Dette kan oppnås ved

hovedsakelig to måter: øke studiestipendet uten å øke studielånet eller sørge for lavere bostgifter.

## **Framtiden for studentene**

Den siste omfattende levekårsundersøkelsen som ble gjennomført av SSB er den jeg har undersøkt i oppgaven. 1998 – 2005 – 2010/2011, det har snart gått ti år siden forrige undersøkelse, tallene jeg har sett på sier mye om hvordan studentene hadde det da.

Utviklingen i samfunnet og prisene i boligmarkedet på nåværende tidspunkt skulle tilsi at dagens studenter fortsatt har de samme problemene på boligmarkedet. Dette støttes også av flere nyere studier (Flynn, 2020) (Lennartz & Helbrecht, 2019). Det er på høy tid med en ny undersøkelse av studentenes bosituasjon, det er viktig å se om tendensene jeg har funnet fremdeles gjelder, eller om det har skjedd endringer siden forrige levekårsundersøkelse for studenter. Mitt håp er at en ny undersøkelse vil kunne gi mer informasjon om studenters bosituasjon nå og at denne informasjonen kan være til nytte når man jobber videre med studenters bosituasjon.

I Oslo kommune jobber byrådet/bystyret med en mer rettferdig boligpolitikk. Det tar tid å finne ut om tiltakene bedrer studentenes bosituasjon, men i viktig sosial infrastruktur kan man ikke forvente umiddelbar tilbakemelding. Vi må kunne forvente at det investeres i bedre løsninger for studenter, dette vil gagne fler enn bare studentene. Tiltak som bedrer vilkårene for studenter på det private markedet vil også gagne andre som befinner seg på dette markedet. Det de kaller den tredje boligsektoren med leie til eie og andre fiffige løsninger skal sørge for at unge og vanskeligstilte skal komme seg inn på boligmarkedet. Det er forståelig at disse tiltakene først og fremst rettes mot ferdigutdannede som er i arbeid, men sliter med å komme inn på boligmarkedet i hovedstaden. Samtidig viser dette kanskje en politisk forståelse av at boligmarkedet ikke bare skal få seile sin egen sjø, men at en god by å bo i kanskje krever at det offentlige gjør noe med bosituasjonen. Dette burde også gjelde de studentene som ikke har en studentbolig eller en gunstig bolig besørget av foreldre, slekt eller venner.



## Referanseliste

- Album, D., Nordli Hansen, M., & Widerberg, K. (2010). *Metodene våre - eksempler fra samfunnsvitenskapelig forskning*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Andersen, A., Løwe, T., & Rønning, E. (2003). *Boforhold i storby. Utredninger til Storbymeldingen, del 4*. Oslo: Statistisk sentralbyrå, Notater 2003/36.
- Barlindhaug, R. (2001, Desember). *God bolig - begrepsdrøftning og empirisk analyse*. Hentet fra Norges byggforskningsinstitutt: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/red/2002/0031/ddd/pdfv/148211-boligbarlindhaug1.pdf>
- Barlindhaug, R. (2012). Urbane boligmarkeder. I B. I. Nordahl (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika.
- Barstad, A. (1995). Levekår i by og land. *Samfunnsspeilet*, 1995(1), 2-10.
- Barth, E., Moene, K., & Wallerstein, M. (2003). *Likhet under press: utfordringer for den skandinaviske fordelingsmodellen*. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Becker, G. (1993). *Human capital: a theoretical and empirical analysis, with special reference to education*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory. *24(4)*, 255-275.
- Christoffersen, J., Gulbrandsen, O., & Barlindhaug, R. (2000). *Boligpris og brukskvalitet*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt (Prosjektrapport 284).
- Clark, W. A. (2012). Residential Mobility and the Housing Market. I D. F. Clapham, W. A. Clark, & K. Gibb, *The SAGE Handbook of Housing Studies* (ss. 66-83). Los Angeles: Sage.
- Dyb, E., Solheim, L. J., & Ytrehus, S. (2004). *Sosialt perspektiv på bolig*. Oslo: Abstrakt.
- Dyb, E., Solheim, L., & Ytrehus, S. (2004). *Sosialt perspektiv på bolig*. Oslo: Abstrakt.
- Enström Öst, C. (2009). *The Effect of Parental Wealth on Tenure Choice - A study of family background and young adults' housing situation*. Stockholm: Institutet för Framtidsstudier.
- Flynn, L. B. (2020). The young and the restless: housing access in the critical years. *West European Politics*, ss. 321-343.
- Folkvord, M. S., & Olguin, B. (2018). *Bygården : historier og drømmer, virkelighet og norsk boligpolitikk*. Oslo: Forlaget Manifest.
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*.
- García-Mira, R., Uzzell, D. L., Real, J. E., & Romay, J. (2005). Housing, Space and Quality of Life: Introduction. I R. García-Mira, D. L. Uzzell, J. E. Real, & J. Romay, *Hosing, Space and Quality of Life* (ss. 1-8). Aldershot: Ashgate.
- Gever, R. (2019). *Compact Urbanism in Small, Remote Settlements: Decoupling Urban Theory from Scale*. Universitetet i Oslo: Masteroppgave i samfunnsgeografi; Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi.
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet. En innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (5.utgave. utg.). Oslo: Cappelen akademisk forlag.
- Hellevik, T. (2005). *På egne ben: Unges etableringsfase i Norge 2005:22*. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Johannessen, K., Astrup, K. C., & Medby, P. (2013). *Unges etablering på boligmarkedet - er stigen trukket opp?* Oslo: NIBR-rapport 2013:22.
- Kallåk Anundsen, A., & Mæhlum, S. (u.d.). *Regionale forskjeller i boligpriser og gjeld*. Oslo: Norges Bank, Aktuell kommentar nr. 4.
- Kjøsterud, T. W. (2016). Norsk boligpolitikk før og nå. *Plan*, 2016(3), 22-31.
- Killengreen Revold, M., Sandvik, L., & Lande With, M. (2018). *Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Langsether, Å., Gulbrandsen, L., & Annaniassen, E. (2003). *Leiemarkedet og leietakernes rettsvern. NOVA rapport(2)*.
- Leishman, C., & Rowley, S. (2012). Affordable housing. I D. F. Clapham, W. A. Clark, & K. Gibb, *The SAGE Handbook of Housing Studies* (ss. 379-396). Los Angeles: Sage.
- Lennartz, C., & Helbrecht, I. (2019). The housing careers of younger adults and intergenerational support in Germany's 'society of renters'. I C. Lennartz, & R. Ronald (Red.), *Housing Careers, Intergenerational Support and Family Relations* (ss. 171-190). London: Routledge.
- MacLennan, D. (2012). Understanding Housing Markets: Real Progress or Stalled Agendas. I C. David F, W. A. Clark, & K. Gibb (Red.), *The SAGE Handbook of Housing Studies* (ss. 5-26). Los Angeles: SAGE.

- Magnusson Turner, L., & Wessel, T. (2019). Housing market filtering in the Oslo region: pro-market housing policies in a Nordic welfare-state context. *International Journal of Housing Policy*.
- Medby, P. (2012). Det norske leiemarkedet. I B. I. Nordahl (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (ss. 73-92). Trondheim: Akademika forlag.
- Midtbø, T. (2007). *Regresjonsanalyse for samfunnsvitere*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Nordahl, B. I. (2012). Boligpolitikken og markedet. I B. I. Nordahl (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika.
- Norsk studentorganisasjon. (2012). *Studentboligundersøkelsen 2012*. Hentet fra <https://student.no/content/uploads/2014/07/Studentboligundersøkelsen-2012.pdf>
- Norsk studentorganisasjon. (2018). *Studentboligundersøkelsen 2018*. Hentet fra <https://www.student.no/content/uploads/2018/08/NSOs-studentboligundersøkelse-2018.pdf>
- NOU 1978 : 52. (1978). *Levekårsundersøkelser - Levekår i storby*. Oslo - Bergen - Tromsø: Forbruker- og administrasjonsdepartementet.
- Ragin, C. C., & Amoroso, L. M. (2011). *Constructing Social Research* (2. utgave. utg.). Los Angeles: Sage.
- Rolnik, R. (2013, Mai). Late Neoliberalism: The financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, ss. 1058-1066.
- Sandli, H. C. (2008). *To må man være - om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Oslo: Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Det samfunnsvitenskapelige fakultet. Universitetet i Oslo.
- Sandlie, H. (2016). Boligmarkeder og boligkarrierer. I I. Frønes, & L. Kjølrsrød, *Det Norske samfunn: Bind 1* (ss. 179-198). Oslo: Gyldendal akademiske.
- Sandlie, H. C. (2008). *To må man være. Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet*. Oslo: NOVA-rapport 9/2008.
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010. Dokumentasjon og debatt*. NOVA-rapport 16/11.
- Silva, M., Kleinert, W., Sheppard, V., Cantrell, K., Freeman-Coppadge, D., Elena, T., . . . Pearrow, M. (2017, November). The Relationship Between Food Security, Housing Stability, and School Performance Among College Students in an Urban University. *Journal of College Student Retention: Research, Theory & Practice*, ss. 284-299.
- Skog, O. J. (2015). *Å forklare sosiale fenomener - en regresjonsbasert tilnærming* (2. utg.). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Stamsø, M. A. (2008). Boligpolitikk : mellom velferd og marked : om fordelingsvirkninger og endringer i boligpolitikken. Oslo: Universitetet i Oslo, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Institutt for statsvitenskap.
- Stephens, M., & van Steen, G. (2011, Oktober 01). 'Housing Poverty' and Income Poverty in England and The Netherlands. *Housing Studies*, ss. 1035-1057.
- Tranøy, B., Stamsø, M., & Hjertaker, I. (2020). Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare, generalised creditworthiness and financialised housing markets. *West European Politics*, 43(2), 390-411.
- Ulfrstad, L.-M. (2011). *Velferd og bolig*. Oslo: Kommuneforlaget.
- Wessel, T. (1998). Housing and welfare in Norway: compensation or double deprivation. *Norwegian Journal of Geography*, ss. 209-219.
- Wessel, T., & Barstad, A. (2016). Urbanisering og urbanisme. I I. Frønes, & L. Kjølrsrød, *Det Norske Samfunn* (ss. 61-86). Oslo: Gyldendal.
- Wiggen, K. S. (2011). *Levekårsundersøkelsen blant studenter 2010/2011 - Dokumentasjonsrapport*. Notater 43/2001, Oslo - Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- Wirth, L. (1938, July). Urbanism as a Way of Life. *American Journal of Sociology*, 44(1), 1-24.

## Vedlegg/appendiks

### **Vedlegg 1**

#### **Læresteder i levekårsundersøkelsen blant studenter i 2010/2011**



Studenter fra Osloområdet markert i rødt

1. BI BERGEN
2. BI DRAMMEN
3. BI OSLO
4. BI STAVANGER
5. BI TRONDHEIM
6. CAMPUS KRISTIANIA / MARKEDSHØYSKOLEN
7. DIAKONHJEMMET HØGSKOLE, SANDNES
8. DRONNING MAUDS MINNE HØGSKOLE
9. HØGSKOLEN I BERGEN
10. HØGSKOLEN I BODØ
11. HØGSKOLEN I LILLEHAMMER
12. HØGSKOLEN I OSLO
13. HØGSKOLEN STORD/HAUGESUND
14. HØGSKOLEN I SØR-TRØNDELAG
15. HØGSKOLEN I VESTFOLD
16. MENIGHETSFAKULTETET
17. NORGES HANDELHØYSKOLE, BERGEN
18. NORGES MUSIKKHØGSKOLE, OSLO
19. NORSK LÆRERAKADEMI, BERGEN
20. NTNU (NORGES TEKNISKE OG NATURVITENSKAPLIGE UNIVERSITET), TRONDHEIM
21. UNIVERSITETET I AGDER
22. UNIVERSITETET I BERGEN
23. UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP, ÅS
24. UNIVERSITETET I OSLO
25. UNIVERSITETET I STAVANGER
26. UNIVERSITETET I TROMSØ