

Geografiske variasjoner i boforhold

En kvantitativ studie av boligen som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst

Siri Myrold Osnes



Masteroppgave i samfunnsgeografi
ved institutt for sosiologi og samfunnsgeografi
Samfunnsvitenskapelig fakultet

UNIVERSITETET I OSLO

Høst 2020

Geografiske variasjoner i boforhold

En kvantitativ studie av boligen som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst

© Siri Myrold Osnes

2020

Geografiske variasjoner i boforhold. En kvantitativ studie av boligen som velferdsgode og markedsvare i en storbykontekst

Siri Myrold Osnes

www.duo.no

Sammendrag

I denne masteroppgaven undersøker jeg ulikhet i boligmarkedet gjennom å analysere geografiske variasjoner i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold i tidsperioden 2001-2015. Oppgavens utgangspunkt er antagelser om voksende ulikhet som følge av økende vektlegging av bolig som markedsvarer på bekostning av dens funksjon som velferdsgode. Denne endringen relaterer til boligens *dobbelte* karakter: på én og samme tid fungerer bolig som et hjem og som et spare- og formuesobjekt. Norsk boligpolitikk har gjennomgått en omlegging fra en universell til en selektiv tilnærming. De siste tiårene har den selektive boligpolitikken vedvart, samtidig som boligpriser fortsetter å stige og gjeldsbelastningen øker. Det er særlig tre ulikhetsdimensjoner som danner bakteppe for denne oppgaven. Den første omhandler en økende *stratifisering* i boligmarkedet, med stadig mer utfordrende forhold for lavinntektsgrupper og vanskeligstilte. Den andre dimensjonen er forskjeller mellom generasjoner, hvor en *familiseringstrend* gjør seg gjeldende. Den tredje dimensjonen er den *urbane*: utviklingstendenser i byers styring og næringsgrunnlag, i kombinasjon med særegne trekk ved urbane boligmarkeder, forsterker geografiske variasjoner i stratifisering og familisering.

Jeg tar utgangspunkt i indikatorer på boforhold for vanskeligstilte. Disse indikatorene er *lav inntekt*, *trangboddhet* og *høy gjeldsgrad*. Datamaterialet jeg benytter i analysen er levekårsundersøkelser (EU-SILC) med 'bolig og boforhold' som tema. Jeg benytter meg av lineære sannsynlighetsmodeller for å undersøke separate effekter av storbyer på indikatorene på boforhold for vanskeligstilte, kontrollert for øvrige sosiale og demografiske forhold. Oppgavens analyseplan er todelt. Først sammenligner jeg indikatorer på boforhold for vanskeligstilte i *storbyene* med *resten av landet*. Her undersøker jeg også endring i perioden 2001 til 2015. Deretter undersøker jeg den geografiske dimensjonen nærmere for utvalget i 2015, ved å skille ut *Oslo* fra de *nest største byene*. Siden den generelle storbyeffekten antas å være ulik for forskjellige grupper, er en sentral del av analysen å undersøke *samspill* for ulike grupper i storbyene ved hjelp av interaksjonsledd.

Hovedfunnene indikerer et boligmarked preget av større ulikhet og stratifisering i 2015 enn i 2001. På landsnivå er enkelte grupper blitt mer utsatt langs flere av indikatorene på boforhold. Analysen viser en *generell storbyeffekt* på indikatorene for vanskeligstilte, både i 2001 og i 2015. En tilsynelatende forbedring for noen indikatorer på boforhold fra 2001 til 2015, viser seg imidlertid å tildekke en *mer markant storbyeffekt* for enkelte grupper. Samlet antyder mine funn en utvikling mot et tydeligere stratifisert boligmarked.

Forord

Aller først vil jeg rette en takk til min dyktige veileder, Terje Wessel, for å gi raust av sin tid, for gode råd og tilbakemeldinger, og ikke minst for gjennomlesning av utkast. I tillegg takker jeg Osloforskning for tildeling av stipend, og håper dette arbeidet kan bidra til å rette søkelys mot ulikhetsskapende effekter i storbyens kommodifiserte boligmarked. Mine medstudenter, takk for å ha gjort studietiden til en interessant, lærerik og morsom tid. Venner og familie må takkes for å utgjøre en uvurderlig sosial sfære utenfor oppgaveskriving – det har jeg satt veldig stor pris på. En særlig rumlende takk til mamma for middager gjennom alle årene på Blindern! Helt til slutt, Tord, takk for at du har gjort studietid og all annen tid så veldig mye bedre! Ikke minst, tusen takk for helt avgjørende hjelp til gjennom- og korrekturlesing (og for sene pastamiddager) i ukene før innlevering.

Siri Myrold Osnes
Oslo, november 2020

Innholdsfortegnelse

TABELLOVERSIKT.....	IX
FIGUROVERSIKT.....	X
1 INNLEDNING.....	1
1.2 PROBLEMSTILLINGER.....	2
1.3 METODE OG DATA.....	3
1.4 TEORETISK OG KONTEKSTUELT RAMMEVERK.....	4
1.5 OPPGAVENS OPPBYGNING.....	5
2 NORSK BOLIGPOLITIKK I ENDRING.....	6
2.1 ETTERKRIGSTIDEN – BRED BOLIGPOLITISK ENIGHET.....	6
2.2 FRA 1970-TALLET: DEREGULERING OG LIBERALISERING.....	8
2.3 1990- OG 2000-TALLET – «DEN BOLIGSOSIALE VENDINGEN».....	11
3 BOLIG – MELLOM VELFERD OG MARKED.....	13
3.1 BOLIGEN SOM BÅDE ET VELFERDSGODE OG EN MARKEDSVARE.....	13
3.2 VELFERDSREGIMER OG BOLIGREGIMER.....	14
3.3 RESTRUKTURERING AV VELFERDSSTATER OG TILHØRENDE BOLIGSYSTEMER.....	16
3.4 ULIKHET SOM FØLGE AV VOKSENDE BOLIGFORMUER?.....	19
3.5 UTVIKLINGSTREKK I EN NORSK KONTEKST.....	23
3.5.1 Prisvekst, boligformuer og voksende boliggjeld i norsk kontekst.....	25
3.6 OPPSUMMERING.....	28
4 BOLIG OG STORBYEN.....	29
4.1 DEN URBANE DIMENSJON.....	29
4.2 URBANISERING OG STORBYENS FORTRINN.....	30
4.3 ENDRINGER I BYERS NÆRINGSGRUNNLAG.....	31
4.4 NYLIBERALE DREININGER I BYERS STYRINGSGRUNNLAG.....	33
4.5 URBANE BOLIGMARKEDER.....	35
4.6 UTVIKLINGSTREKK I EN NORSK KONTEKST.....	37
4.6.1 Storbyutfordringer.....	40
4.6.2 Særskilte utfordringer i Oslo.....	41
4.7 OPPSUMMERING.....	44
5 METODE OG DATA.....	46
5.1 TEMA OG METODEVALG.....	46
5.2 DATAMATERIALET.....	47
5.3 VALG OG OPERASJONALISERING AV VARIABLER.....	48

5.3.1 Utfallsvariabel: mål på vanskeligstilte på boligmarkedet	48
5.3.2 Hovedforklaringsvariabel: geografisk lokalisering	51
5.3.3 Andre forklarings- og kontrollvariabler	52
5.4 FORSKNINGSDESIGN OG ANALYSEPLAN	56
5.5 STATISTISKE METODER	57
5.5.1 Krysstabeller.....	57
5.5.2 Lineær sannsynlighetsregresjon	57
5.5.3 Samspill og interaksjon	60
5.5.4 Statistisk signifikans og testmetoder	60
5.6 METODISKE OG FORSKNINGSETISKE UTFORDRINGER	62
6 PRESENTASJON AV UTVALGENE	64
6.1 PRESENTASJON AV UTFALLSVARIABEL: INDIKATORER PÅ BOFORHOLD FOR VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET	64
6.2 PRESENTASJON AV KONTROLL- OG FORKLARINGSVARIABLER	68
6.3 PRESENTASJON AV FAMILIESERINGSTRENDEN	76
6.5 OPPSUMMERING	78
7 GEOGRAFISKE VARIASJONER I BOFORHOLD – STORBYENE OG RESTEN AV LANDET	79
7.1 VARIASJONER I INDIKATORER PÅ VANSKELIGSTILTES BOFORHOLD I 2001	80
7.2 VARIASJONER I INDIKATORER PÅ VANSKELIGSTILTES BOFORHOLD I 2015.....	83
7.3 ULIK EFFEKT FOR GRUPPER I STORBYER?	87
7.4 OPPSUMMERING	90
8 BOFORHOLD I STORBYENE – SKILLER OSLO SEG UT?	92
8.1 BOFORHOLD I OSLO OG DE NEST STØRSTE BYENE I 2015	92
8.2 ULIKE EFFEKTER FOR GRUPPER I OSLO OG DE NEST STØRSTE BYENE	95
8.3 GEOGRAFISKE VARIASJONER I FAMILISERINGSTRENDEN?	101
8.4 OPPSUMMERING	103
9 AVSLUTTENDE DISKUSJON.....	104
9.1 OPPSUMMERING AV EMPIRISKE FUNN	105
9.2 IMPLIKASJONER AV FUNN	109
LITTERATURLISTE	112
VEDLEGG.....	121

Tabelloversikt

Tabell 6.1: Andel vanskeligstilt, trangbodd, lavinntekt, høy gjeldsbelastning, 2001 og 2015.....	65
Tabell 6.2: Indikatorer på boforhold for vanskeligstilte og geografisk lokalisering, 2001 og 2015.....	66
Tabell 6.2.1: Indikatorer på boforhold for vanskeligstilte og geografisk lokalisering (Oslo og de nest største byene). 2015.....	67
Tabell 6.3: Geografisk lokalisering, 2001 og 2015.....	68
Tabell 6.4: Inntektskvartiler og geografisk lokalisering, 2001 og 2015.....	69
Tabell 6.4.1: Inntektskvartiler og geografisk lokalisering (Oslo og nest største byer). 2015.....	69
Tabell 6.5: Disposisjonsform i 2001 og 2015.....	70
Tabell 6.5.1: Disposisjonsform og geografisk lokalisering.....	70
Tabell 6.5.2: Disposisjonsform og geografisk lokalisering (Oslo og nest største byer). 2015.....	71
Tabell 6.5.3: Disposisjonsform og inntektskvartiler. 2001 og 2015.....	71
Tabell 6.5.4: Disposisjonsform og indikatorer på vanskeligstilt. 2001 og 2015.....	72
Tabell 6.6: Utdanningsnivå i 2001 og 2015.....	72
Tabell 6.6.1: Utdanningsnivåer og indeks for vanskeligstilt. 2001 og 2015.....	72
Tabell 6.7: Aldersfordeling i 2001 og 2015.....	73
Tabell 6.7.1: Aldersgrupper og indeks for vanskeligstilt. 2001 og 2015.....	74
Tabell 6.8: Familiesammensetning i 2001 og 2015.....	74
Tabell 6.8.1: Indeks for vanskeligstilt og familiesammensetning i 2001 og 2015.....	75
Tabell 6.9: Innvandrere i 2001 og 2015.....	75
Tabell 6.9.1: Innvandrerbakgrunn og vanskeligstilte, 2001 og 2015.....	76
Tabell 6.10: Kjønnfordeling i 2001 og 2015.....	76
Tabell 6.11: Foreldrehjelp. 2015.....	77
Tabell 6.11.1: Foreldrehjelp og geografisk lokalisering. 2015.....	77
Tabell 7.1: Lineære sannsynlighetsmodeller, 2001: Lav inntekt, trangboddhet, høy gjeldsbelastning og indeks på vanskeligstilt.....	80
Tabell 7.2: Lineære sannsynlighetsmodeller, 2015: Lavinntekt, trangboddhet, høy gjeldsbelastning og indeks for vanskeligstilt.....	83
Tabell 7.3: Interaksjonsledd for ulike grupper i storbyene.....	87
Tabell 8.1: Lineære sannsynlighetsmodeller, 2015. Oslo og de nest største byene som egne kategorier. Avhengig variabel: lavinntekt, trangbodd, gjeldsbelastning, vanskeligstilt.....	92
Tabell 8.2: Interaksjonsledd for undergrupper i Oslo og Bergen/Trondheim/Stavanger, 2015.....	95
Tabell 8.3: Lineære sannsynlighetsmodeller for ulike former for foreldrehjelp ved boligkjøp, 2015.....	101
Tabell 8.3.1: Interaksjonsledd for foreldrehjelp for unge boligkjøpere, 2015.....	102

Figuroversikt

Figur 1: Illustrasjon av teoretiske sammenhenger.....	45
--	----

1 Innledning

Bolig blir ofte ansett som en av de fire dimensjonene av velferdsstaten, sammen med utdanning, helse og pensjons- og trygdeordninger (Stamsø, 2009). Bolig skiller seg i større grad fra de øvrige dimensjonene av velferdsstaten, og har blitt referert til som en *vaklende søyle* («*wobbly pillar*») under velferdsstaten (Torgersen, 1987). Denne beskrivelsen relaterer til boligens *dobbelte* karakter som et *velferdsgode* og som en *markeds vare* (Bengtsson, 2001). På den ene siden fungerer boligen som et hjem, hvor den karakteriseres som en forbruksvare. På den andre siden kan boligen også fungere som en form for sparing og dermed karakteriseres som et formuesobjekt. Boligen har derfor både en *bruksverdi* og en *investeringsverdi* på én og samme tid (Bengtsson & Ruonavaara, 2010).

I tråd med disse forutsetningene har forholdet mellom bolig, velferdsstat og marked i norsk kontekst variert over tid. Om boligen i størst grad har blitt behandlet i henhold til sin *bruksverdi* eller sin *investeringsverdi* har altså endret seg. Norsk boligpolitikk i etterkrigstiden var kjennetegnet av en universell, sosial og inkluderende tilnærming, hvor staten hadde ansvar for å sikre boliger for hele befolkningen, og boligens bruksverdi hadde forrang. Som et resultat av deregulering og liberalisering av både bolig- og kredittmarkeder i løpet av 1980-tallet, trakk staten seg tilbake fra hovedansvaret for allokeringen av boliger til fordel for det frie markedet. Som en følge av disse utviklingstrekkene ble boligens investeringsverdi og dens funksjon som spare- og formuesobjekt viktigere. Med den *boligsosiale vendingen* utover 1990- og 2000-tallet (Sørvoll, 2011) ble dagens markedsbaserte, selektive og behovsprøvde boligpolitikk konsolidert, sammen med en bred oppslutning rundt det politiske målet om at flest mulig skal eie sin egen bolig.

De siste tiårene har en selektiv boligpolitikk vedvart, samtidig som boligpriser over hele landet – og spesielt i Oslo – har steget betydelig (SSB, 2019a). Samtidig er gjeldsbelastningen blant norske husholdninger stigende, og er nå blant de høyeste i OECD-land (OECD, 2019). Følgelig er dagens debatt- og mediebilde preget av misnøye rundt høye boligpriser og den markedsorienterte boligpolitikken. Her fremheves at det blir stadig vanskeligere for unge med «vanlige yrker», og ikke minst for vanskeligstilte og lavinntektsgrupper, å etablere seg og

oppretholde et boforhold i boligmarkedet (bl.a.: Dagsavisen, 2016; Gitmark, 2020; Gyberg, 2019; NRK, 2019; Åmås, 2019).

Det er særlig tre ulikhetsdimensjoner tett knyttet opp til bolig og boforhold som gjør seg gjeldende i forskningslitteraturen. Disse danner bakteppe for denne oppgaven. Den første handler om de stadig mer utfordrende forholdene for lavinntektsgrupper og vanskeligstilte, med økende boligpriser og dermed en høyere terskel for å etablere seg i eiermarkedet. Blant vanskeligstilte og fattige samfunnsgrupper har det for eksempel blitt mindre vanlig å eie sin egen bolig de siste årene (Gram Dokka, 2018). Den andre dimensjonen handler om forskjellene mellom generasjoner, hvor prisvekst og økende boligformuer fører økt betydning av å få økonomisk støtte fra familien. Tendensene peker dermed i retning av selvforsterkende prosesser som *stratifisering* og *familisering* (Tranøy, Stamsø & Hjertaker 2020). Som en konsekvens har boligformuer blitt en viktigere ulikhetsskapende dimensjon i det norske boligmarkedet, og har spilt en sentral rolle i å reprodusere ulikhet på tvers av flere generasjoner (Galster & Wessel, 2019). Den tredje dimensjonen er den *urbane*. Boligmarkeder i byer fungerer annerledes enn i mindre urbane områder, som følge av særegne sosiale og økonomiske forutsetninger og utfordringer, med et sterkere press både på areal, priser og tjenester. I Oslo har man de siste tiårene opplevd en enda sterkere boligprisvekst enn i resten av landet (SSB, 2019a). Slike utviklingstrekk antyder at forskjeller mellom by og land ser ut til å bli mer avgjørende for boforhold.

1.2 Problemstillinger

Med dette bakteppet som utgangspunkt er formålet med oppgaven å undersøke hvordan ulikhet i boligmarkedet og sosiale dimensjoner av boforhold varierer *geografisk* og *over tid*. Jeg formulerer tre problemstillinger. De retter seg mot hvordan boligmarkedet fungerer *stratifiserende* i det norske velferdssamfunnet, hvor boligen har en rolle som både velferdsgode og markedsvare. For å belyse stratifisering i boligmarkedet, vil problemstillingene ta sikte på å undersøke ulike *indikatorer på vanskeligstiltes boforhold*. Problemstillingene tar for seg de *geografiske* og *urbane* dimensjonene ved boforhold, gjennom å undersøke hvordan *storbyer* skiller seg fra *resten av landet*, i tillegg til å undersøke om *Oslo* skiller seg fra *andre storbyer*. Problemstillingene berører de tidsmessige aspektene ved å spesifisere analysen til endring mellom 2001 og 2015. Jeg spør:

- i. *Hvordan varierer indikatorer på boforhold for vanskeligstilte mellom storbyene og resten av landet?*
- ii. *Har forskjellene i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold endret seg mellom storbyene og resten av landet fra 2001 til 2015?*
- iii. *Skiller Oslo seg fra de nest største byene for indikatorer på vanskeligstiltes boforhold i 2015?*

1.3 Metode og data

For å besvare problemstillingene undersøker jeg geografiske og tidsmessige variasjoner i boforhold ved hjelp av *kvantitative* metoder. Jeg benytter meg av Levekårsundersøkelser (EU-SILC) fra Statistisk sentralbyrå (SSB) med '*bolig og boforhold*' som hovedtema. Med utgangspunkt i dette datamaterialet, som i tillegg til en spørreundersøkelse inneholder registerinformasjon om sosioøkonomisk bakgrunn (slik som inntekt, utdanning, innvandringsbakgrunn, bosted, kjønn, m.m.), analyserer jeg hvordan boforhold varierer geografisk, kontrollert for en rekke sosiale og demografiske forhold. For å undersøke endring i løpet av det definerte tidsrommet, benytter jeg meg av utvalg fra 2001 og 2015. Analysens utfallsvariabel er en indeks for vanskeligstilte på boligmarkedet, som består av tre indikatorer: mål på *trangboddhet*, *lav inntekt* og *høy gjeldsbelastning*. Hovedforklaringsvariabelen er en geografisk variabel som skiller mellom storbyer (Oslo, og de nest største byene – Bergen, Trondheim og Stavanger) og resten av landet.

Analyseplanen er todelt. Først vil jeg sammenligne indikatorene på boforhold blant vanskeligstilte i *storbyene* som helhet med *resten av landet*. Her undersøker jeg også den tidsmessige variasjonen ved å se på endring fra 2001 til 2015. Deretter vil jeg undersøke den geografiske dimensjonen nærmere for utvalget fra 2015, ved å skille ut *Oslo* fra de *nest største byene* som en egne geografiske kategorier. I metodekapittelet redegjør jeg for valg og operasjonalisering av indikatorer for vanskeligstiltes boforhold, samt den geografiske hovedforklaringsvariabelen og en rekke kontrollvariabler. Her vil jeg også forklare de statistiske metodene jeg benytter meg av: krysstabeller, lineære sannsynlighetsmodeller og regresjonsmodeller med interaksjonsledd.

1.4 Teoretisk og kontekstuell rammeverk

Oppgavens teoretiske og kontekstuelle rammeverk er todelt. Første del vil omhandle teoretiseringer av forholdet mellom bolig, velferd og marked. Disse teoretiseringene relaterer til boligens dobbelte karakter som både et *velferdsgode* og en *markedsvarer* (Bengtsson, 2001). Bolig er et sammensatt fenomen, og denne kompleksiteten har endret seg over tid. Som følge av restrukturering av velferdsstater og deregulering av bolig- og kredittmarkeder, har det skjedd et skifte i forholdet mellom bolig, velferdsstat og marked: boligen blir i større grad behandlet som en markedsvarer i kraft av sin spare- og investeringsverdi. Som den voldsomme boligprisveksten illustrerer har boligformuer vokst parallelt med at reguleringer på boligen som markedsvarer har avtatt. Disse tendensene har ført til en økende vektlegging av boligen som *formuesobjekt*, på bekostning av dens funksjon som velferdsgode eller som en sosial rettighet (Ronald & Dewilde, 2017). Når bolig i større grad blir behandlet som en markedsvarer fungerer boligmarkedet i langt større grad stratifiserende, og terskelen for å komme inn på boligmarkedet blir høyere. Det medfører at sannsynligheten for dårligere boforhold blant vanskeligstilte grupper øker.

Den andre delen av det teoretiske rammeverket tar for seg hvordan disse tendensene utspiller seg mer markant i urbane kontekster. Parallelt med de nevnte skiftene mellom bolig, velferd og marked, foregår det også en sterk urbanisering. Byer er i stadig vekst, som følge av både tilflyttere og innvandrere. For å kaste lys over *geografiske variasjoner*, vil oppgavens teoretiske og kontekstuelle del derfor også undersøke den urbane dimensjonen. Parallelt med urbanisering, har mange vestlig byer gjennomgått en deindustrialisering. Det innebærer en økonomisk restrukturering og overgang til en 'post-fordistisk' produksjonsmåte, der finans- og tjenesteøkonomien står sterkere mens den tradisjonelle industriproduksjonen avtar. I urbane kontekster fungerer markedsmekanismer mer stratifiserende og bidrar til å heve terskelen både for å komme seg inn på boligmarkedet og for å klare å opprettholde et boforhold (Maclennan og Miao, 2017). Storbyer preges av å være områder med større press på areal, boligpriser, og på tjenestetilbudet. I tillegg kjennetegnes storbyer av større ulikhet, hvor man finner både de gruppene med aller best og de med aller dårligst levekår (Brattbakk et al., 2016). Med et større press i storbyene, antas det at også utfordringer knyttet til boforhold blir større.

Dette rammeverket vil kaste lys over sosiale og geografiske dimensjoner av boforhold og belyse hvordan boligmarkedet fungerer stratifiserende. Det vil også ramme inn hvordan indikatorene jeg undersøker empirisk kan forstås i et bredere teoretisk og kontekstuell perspektiv.

1.5 Oppgavens oppbygning

Innledningsvis har jeg beskrevet tematikken som behandles i denne oppgaven. I oppgavens **andre** kapittel vil jeg gi en oversikt over endringer i norsk boligpolitikk siden de formative årene i etterkrigstiden frem til i dag. I kapittel **tre** tar jeg for meg teoretiseringer av forholdet mellom bolig, velferdsstat og marked. I **fjerde** kapittel undersøker jeg forholdet mellom bolig og den urbane dimensjonen. I metodekapittelet, kapittel **fem**, vil jeg redegjøre for tema og metodevalg, valg og operasjonalisering av variabler, samt forklare de statistiske metodene jeg benytter meg av. I kapittel **seks** presenterer jeg utvalgene fra 2001 og 2015 med relevante utfalls- og forklaringsvariabler. Kapittel **sju** utgjør den første delen av analysen, hvor jeg undersøker de tidsmessige og geografiske variasjonene i vanskeligstiltes boforhold, og gjør en sammenligning av storbyene og resten av landet mellom 2001 til 2015. I oppgavens **åttende** kapittel undersøker jeg den geografiske dimensjonen nærmere ved å undersøke hvordan Oslo skiller seg fra de nest største byene i utvalget fra 2015. I kapittel **ni** diskuterer jeg funnene mine og drøfter implikasjoner av funn og analyser.

2 Norsk boligpolitikk i endring

Dagens boforhold og samtidige boligpolitiske utfordringer må ses i lys av historiske linjer og en teoretisk bakgrunnsforståelse. Blant annet er det nødvendig å forstå de formative årene for det norske boligsystemet, med etterkrigstidens boligpolitiske rasjonale og den påfølgende omleggingen av boligpolitikken, som har formet nåværende system. I dette kapitlet vil jeg derfor sammenstille og redegjøre for noen av hovedtrekkene og endringene i norsk boligpolitikk i løpet av etterkrigstiden frem til i dag. En kan dele opp den norske boligpolitikken siden etterkrigstiden i tre perioder som avløser hverandre; en etterkrigstid med en *bred boligpolitisk enighet*, som fulgte av en *dereguleringsperiode* som begynte på 1970-tallet, men som fikk sitt ordentlige gjennomslag på 1980-tallet, og deretter en omdreining til *en ny type sosial boligpolitikk* på 1990- og 2000-tallet. I korte trekk kan man si at norsk boligpolitikk har beveget seg fra en *universell* til en *selektiv* strategi. I det følgende redegjør jeg for denne endringen, gjennom en beskrivelse av de tre boligpolitiske periodene.

2.1 Etterkrigstiden – bred boligpolitisk enighet

Årene etter andre verdenskrig fram til 1970-tallet har blitt betegnet som *sosialdemokratiets orden* (Annaniassen, 2002). Det offentlige hadde en dyptgripende og aktiv rolle i mange av samfunnets sfærer, også når det gjaldt boligproduksjon og boligfinansiering. Boligpolitikken ble en sentral del av samarbeidsregjeringens gjenreisningsprogram etter andre verdenskrig, og det var en bred politisk enighet blant de ulike politiske partiene om «å skaffe gode og tilstrekkelig rommelige boliger for alle», som det står skrevet i Felleserklæringen fra 1945 (Sørvoll, 2011, s. 21). Like etter andre verdenskrig var Norge preget av en omfattende boligmangel, både i byer og på landet, og boligsaken ble derfor satt høyt på den politiske agendaen. Boligpolitikken og boligbyggingen i etterkrigstiden var karakterisert av behovsstyring og planmessighet. Det resonerte med datidens dominerende ideologiske oppfatning om at bolig var «[...] et nødvendig velferdsgode, eller en sosial rettferdighet, som [...] skulle fordeles i tråd med befolkningens behov» (Sørvoll, 2016, s. 191). Løsningen på

boligmangelen ble en kombinasjon av boligkooperativer i byene og selveide småhus i bygdene, og målet for boligpolitikken var å bygge flest mulig rimelige boliger til hele befolkningen.

Etterkrigstidens boligpolitikk var basert på et tett samarbeid mellom Husbanken, kommunene og de private utbyggerne. Det var kommunenes aktive *tomtepolitikk*, Husbankens subsidierte *boliglån* og *prisreguleringen* som la grunnlaget for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken (Nordahl, 2012; Sørvoll, 2016). Nordahl (2012) viser at kommunene hadde fortrinn på tomtemarkedet og drev en *aktiv tomtepolitikk* der de kjøpte opp utmark som ble innlemmet i kommuneplanen og regulert til boligbygging. Kommunen solgte deretter tomtene videre for en rimelig penge til private byggherrer, boligkooperasjoner eller privatpersoner. *Selvkostprinsippet* lå til grunn for tomtepolitikken. Prisene skulle reflektere bygg- og produksjonskostnadene og det var et ønske om at prisstigning skulle komme hele samfunnet til gode og ikke bare grunneieren. Sammen med kommunenes aktive tomtepolitikk ble Husbanken en av hovedmotorene for etterkrigstidens boligpolitikk. Husbanken ble opprettet i 1946 og skulle fungere som statens redskap for å nå målene om boligbygging til hele folket (Sørvoll, 2011). Kredittinstitusjoner var på dette tidspunktet underlagt streng statlig regulering, og Husbanken ble derfor en viktig institusjon for å tilby boligkooperasjoner og selvbyggere gunstige lån med lave renter og lang nedbetalingstid.

Boligkooperasjoner i byene ble en sentral del av etterkrigstidens boligpolitikk. Disse ble det foretrukne alternativet til *gårdeiveldet* i byene; i mellomkrigstiden bodde 95% av befolkningen i Oslo i leieboliger, og leiegårdene ble forbundet med dårlige og utrygge boforhold i klassesamfunnet fra attenhundretallet (Skeie, 2004, s. 321; Sørvoll, 2016, s. 193). Borettslag ble opprettet av boligkooperasjoner der beboerne eide borettslaget i fellesskap og hadde en eksklusiv bruksrett til en leilighet i borettslaget. Borettslagsleiligheter var gjenstand for prisregulering og underlagt forkjøpsrettsregler. Produksjonen, driften og omsetningen av borettslagene baserte seg på selvkostprinsipper, og målet for kooperasjonene var ikke «[...] privat profitt, men en kontinuerlig bygging og drift av boliger til medlemmenes fordel» (Sørvoll, 2016, s. 194). Med et ikke-kommersielt grunnlag var boligkooperasjonene også tuftet på en idé om solidaritet mellom de boende og de boligsøkende: systemet «[...] skulle komme alle boligsøkende til gode, ikke bare beboerne som tilfeldigvis solgte sin andel i en gunstig markedssituasjon» (Sørvoll, 2016, s. 195). Et mål for boligpolitikken var å skaffe rimelige boliger, og *prisregulering* ble dermed et svært viktig redskap. Prisene i både utleie- og borettslagssektoren var regulerte og underlagt offentlige takster. Prisene for andeler i borettslag ble beregnet utfra *historisk selvkost*. Altså tok man utgangspunkt i tomte- og byggekostnader på tidspunktet borettslaget ble oppført for å fastsette pris. Tanken var at borettslaverne skulle

få dekket utgiftene, men ikke tjene penger på boligsalget (Sørvoll, 2011, s. 227). For selveide boliger var prisreguleringen mer moderat, og ble avskaffet allerede i 1969 (Nordahl, 2012, s. 24).

Et underliggende prinsipp for etterkrigstidens boligpolitikk var nettopp *universalisme*: nyproduksjonen av boliger og de gunstige statlige lånene og subsidiene skulle gagne *hele* befolkningen. Som et resultat av motstanden mot gårdeierne som tjente penger på folks bolignød oppsto det samtidig et sterkt fokus på *eierskap*: boligene som folk bodde i skulle enten eies *individuell*, som småhus på landsbygda, eller *kollektivt*, som borettslag i byene. For eksempel var det en politisk ambisjon om at husholdningers boutgifter ikke skulle overstige 20 prosent av en gjennomsnittlig industriarbeiders inntekt (Sandlie & Gulbrandsen, 2017, s. 54). Sørvoll (2011) påpeker at det etterhvert ble svært gunstig å være norsk boligeier. Boligeiere nøt godt av gode vilkår og betingelser både gjennom direkte statlig støtte og indirekte gjennom fradragrett for gjeldsrenter, momskompensasjon og en vedvarende lav boligbeskatning. Det som er kjent som *eierlinja* i norsk boligpolitikk har sitt opphav fra nettopp denne aktive promoteringen av boligeierskap kombinert med gunstige økonomiske særbetingelser for boligeiere.

2.2 Fra 1970-tallet: deregulering og liberalisering

Omleggingen av norsk boligpolitikk har blitt referert til som *den nyliberale vendingen* (Skeie, 2004). Til tross for at denne vendingen ofte tillegges høyresiden og Willoch I-regjeringen på 1980-tallet, hadde Arbeiderpartiet allerede påbegynt omfattende endringer av både penge- og boligpolitikk på slutten av 1970-tallet. Dette tiåret var preget av både høy inflasjon og høy arbeidsledighet på samme tid. Etter den internasjonale oljekrisen i 1973 la Arbeiderparti-regjeringen derfor om til en enda hardere motkonjunkturpolitikk med en ekspansiv økonomisk politikk i et forsøk på å motvirke nedgangstidene (Annaniassen, 2002). Arbeiderpartiets aktive motkonjunkturpolitikk varte frem til slutten av 1970-tallet, da det ble klart at nedgangstidene ikke bare var et forbigående fenomen, men at det dreide seg om en dyptgående struktur- og styringskrise (Annaniassen, 2002, s. 181; Skeie, 2004, s. 326). 1977 ble et skille for Arbeiderpartiet og boligbyggingen som samfunnsøkonomisk redskap; da ble lavrentepolitikken som hadde vært en helt sentral del av etterkrigstidens boligpolitikk forlatt, gjennom opphevelse av den politiske fastsettingen av renten og fristilling av bankene i henhold til innskuddsrenten. Samtidig ble Husbankens andel av boligfinansieringen nedjustert – nå skulle en større del av boligbyggingen finansieres av private kredittinstitusjoner (Skeie, 2004, s. 326). Det eksisterte

ifølge Sørvoll (2011, s. 62) en politisk konsensus blant politikere både i Arbeiderpartiet og Høyre om at «[...] det private kredittvesenet, boligstandarden og boligdekningen i det norske velferdssamfunnet hadde blitt så godt at staten ikke lenger trengte å spille en dominerende rolle i boligfinansieringen». De direkte og universelle statlige overføringene forsvant derfor i et forsøk på å redusere underskuddene som hadde vokst under perioden med motkonjunkturpolitikk.

Parallelt med den påbegynte nedbyggingen av den aktive boligpolitikken, ble en helt ny sektor av boligmarkedet etablert, nemlig *eierleilighetssektoren*. Frem til 1970-tallet hadde eieformen vært forbeholdt frittstående hus utenfor byene, mens leiligheter i byene enten var eid kollektivt gjennom borettslag og andelsleiligheter eller de var disponert som utleieleiligheter. Wessel (2002) viser at eierleilighetsformen i det stille hadde blitt brukt for enkelte nyoppførte leilighetskomplekser i løpet av 1960-tallet, og videre utover 1970-tallet fortsatte etableringen av eierleiligheter gjennom konvertering av borettslag, nybygging eller seksjonering av utleieboliger. Wessel peker på eierleiligheten som et helt nytt markedsprodukt, og konverteringen og seksjoneringen av borettslag og utleieleiligheter som et intensivt voksende marked. I 1976 ble det opprettet en lov mot konvertering og seksjonering til eierleiligheter, og dermed opphørte veksten i dette markedet midlertidig. Wessel viser her hvordan det raskt voksende markedet av selveierleiligheter påvirket det norske sosialdemokratiske boligsystemet: «Uten sterk motstand vokste det frem en ny boligform og et nytt marked som kom til å undergrave både samvirkeprinsippet og de tilliggende innretningene i form av prisregulering, forkjøpsretter og allokeringerregler» (Wessel, 2002, s. 300).

Veksten av eierleilighetssektoren førte således til en todeling av markedet for leiligheter. Selveieformen (som tidligere hovedsakelig hadde vært forbeholdt frittstående hus) var som nevnt blitt avregulert i 1969. Markedet for selveierleilighetene var altså et nokså nytt fenomen og de nylig konverterte, seksjonerte eller nybygde eierleilighetene var ikke underlagt den samme prisreguleringen som borettslag- og utleieleiligheter. Dette var ifølge Skeie (2004) med på å forsterke en av de grunnleggende skjevhetene i det boligpolitiske systemet, gjennom økte forskjeller mellom eiere av selveierboliger og etter hvert selveierleiligheter på den ene siden og innehavere av andelsleiligheter i borettslag og utleieleiligheter på den andre siden. Eiere av selveierleiligheter i det «frie» boligmarkedet bygget opp en betydelig verdistigning, som førte til en voksende avstand mellom prisene på selveierleilighetene i det fritt omsettelige markedet og leilighetene i de takstregulerte borettslagene (Sørvoll, 2011, s. 231). Ifølge Skeie (2004, s. 325) «[...] bygget det seg opp sterke interesser på innsiden av det boligpolitiske regimet som hadde interesse av at det ble sprengt»; det fritt omsettelige selveiermarkedet fremsto nå mye

mer attraktivt. Mange selveiere ønsket å realisere den opphopede verdistigningen i leilighetene sine, i tillegg til at borettslavere ønsket å oppheve reguleringene som hindret dem i å gå over i det mer lønnsomme selveiermarkedet.

Ifølge Skeie (2004) representerte – og representerer fremdeles - boligsubsidier en sentral og grunnleggende skjevhet i det boligpolitiske systemet. De universelle og generelle subsidiene (billige lån, direkte støtte og skattefradragene) som hadde ført til den sterke veksten av andelen boligeiere i landet, hadde også ført til at «[...] fordelene ble større jo større/dyrere boligen var og jo høyere inntekt eieren hadde » (Skeie, 2004, s. 325). Derfor var det store forskjeller innad i gruppen av selveiere; «[...] på den ene siden personer med høy inntekt og høyt boligforbruk, som fikk tilsvarende høye subsidier på den ene siden, og personer med lav inntekt og moderat boligforbruk, som fikk langt lavere subsidier» (Skeie, 2004, s. 325). På begynnelsen av 1980-tallet besto 60 % av boligsubsidiene av *indirekte* subsidier i form av skattefradrag (etter Arbeiderpartiets kutt i Husbankens midler og de generelle subsidiene i 1977), noe selveiere mottok en langt større andel av enn boretts- og andelshavere (Skeie, 2004, s. 325).

Det var på 1980-tallet liberaliseringen og dereguleringen av både kreditt- og boligmarkedet fikk sitt virkelige gjennomslag. Willoch vant valget i 1981, og i løpet av sin regjeringstid fra 1981 til 1986 slapp regjeringen 'bankene fri' og deregulerte boligmarkedet. I 1982 ble reguleringen av prisene på frittstående borettslag fjernet, og i 1983 ble det vedtatt en lov om eierseksjoner. Denne loven gjorde det igjen lovlig å seksjonere og omgjøre andels-, utleie- og borettslagsleiligheter til selveierleiligheter (Sørvoll, 2014, s. 351). I 1984 liberaliserte Willoch-regjeringen kredittsektoren og bankene ble *frishuppet*. Det innebar at de fleste av begrensningene på kommersielle bankers utlånspraksis og –volum ble opphevet. Året etter, i 1985, ble også bankenes utlånsrente deregulert (Sørvoll, 2011, s. 82). I 1988 ble også de tilknyttede borettslagene (boligbyggelag) deregulert og borettslavere kunne selge boligene sine til markedspris (Stamsø, 2009, s. 213). Skeie (2004) viser at liberaliseringen av kredittmarkedene sammen med opphevingen av prisreguleringen førte til at flere fikk mulighet til å ta opp større lån. Som en konsekvens steg boligprisene. Fra 1984 til 1988 økte boligprisene på eiermarkedet kraftig, og i Oslo ble den gjennomsnittlige prisen på nye boliger fordoblet i løpet av denne perioden. Norge opplevde en ny turbulent økonomisk periode på slutten av 1980-tallet, som følge av både indre og ytre press på den norske økonomien. Etter en periode med oljeprisfall og bankkrise tok boligprisveksten slutt i 1988, og *prisboblen sprakk*. Boligprisene falt frem til 1993, da prisene var på sitt laveste.

2.3 1990- og 2000-tallet – «den boligsosiale vendingen»

Når det turbulente 1980-tallet var over ble det klart at det offentlige ikke lenger hadde hovedansvaret for å skaffe boliger til befolkningen. I løpet av 1990- og 2000-tallet gikk staten fra en aktiv og styrende til en tilbaketrukket rolle i boligsektoren. Blant mange politikere var det en oppfatning om at det boligpolitiske prosjektet hadde vært en suksess; de fleste norske husholdninger bodde i gode og trygge boliger, og dermed kunne boligmidlene heller rettes mot de gruppene som ikke klarte seg på det private boligmarkedet (Sandlie & Gulbrandsen, 2017, s. 58). Følgelig rettet derfor boligpolitikken seg nå i større grad mot *spesifikke grupper* i samfunnet, som eldre, ungdom, hjemløse, flyktninger og vanskeligstilte, i stedet for *hele* befolkningen. Boligpolitikken hadde altså gjort en omdreining fra å være *generell* og *universell* til å være *selektiv*, og Sørvoll (2011) kaller denne omdreiningen for «den boligsosiale vendingen».

Sørvoll (2011) viser at det i løpet av 1990-tallet, etter at boligprisene i 1993 begynte å stige igjen, var ungdommers etablering på boligmarkedet som var i fokus. Det rådet en oppfatning om at foreldregenerasjonen hadde trukket stigen opp etter seg, og gjort det vanskeligere for yngre generasjoner å etablere seg på boligmarkedet. Foreldregenerasjonen hadde nytt godt av gunstige statlige lånebetingelser og generøse subsidier, kombinert med en påfølgende prisvekst og dermed oppnådd et høyt velstandsnivå. Fokuset flyttet seg imidlertid på slutten av 1990-tallet og begynnelsen av 2000-tallet til *vanskeligstilte på boligmarkedet*, og boligpolitikken ble i større grad sammenkoblet med fattigdomsbekjempelse. Gruppene man innrettet seg mot var eldre, uføre, økonomisk vanskeligstilte, psykisk- og fysisk utviklingshemmede, rusmisbrukere, psykiatriske pasienter og flyktninger (Sørvoll, 2011, s. 288).

Husbankens samfunnsmessige rolle endret seg i løpet av 1990- og 2000-tallet. Den gikk fra å være en generell boligbank til å bli en selektiv velferdsetat i regjeringens fattigdoms- og velferdspolitik (Sørvoll, 2011). I løpet av 1990-tallet sank Husbankens andel av nybygginger som et resultat av økning av kommersielle banker i et stadig mer konkurransedrevet marked. I 1995 finansierte fortsatt Husbanken 68 prosent av nybyggingen, men ti år senere sank Husbankens markedsandel til 20 prosent (Sørvoll, 2011, s. 104). I dag er Husbankens primærrolle å hjelpe vanskeligstilte med å skaffe seg og opprettholde et boforhold, gjennom «[...] å forvalte støtte- og låneordningene rettet mot de vanskeligstilte, samt fungere som en assistent og kompetansesenter for aktørene i det boligsosiale arbeidet» (Sørvoll, 2011, s. 294). De selektive og behovsprøvde boligsosiale virkemidlene innebærer blant annet *bostøtte* til

husholdninger som av ulike grunner har lave inntekter og høye boustgifter, samt *startlån* og *boligtilskudd* til vanskeligstilte som ønsker å etablere seg på boligmarkedet men som ikke har tilstrekkelig egenkapital til å få lån i private og kommersielle banker (Barlindhaug, 2012a).

Stortingsmeldingen «Om boligpolitikken» signaliserte 2000-tallets videre kurs for boligpolitikken, og var ifølge Sørvoll (2011, s. 310) «[...] uforbeholden i sitt forsvar for en selektiv, markeds- og eierorientert boligpolitikk». Boligmeldingen har som overordnet visjon om at flest alle skal kunne bo trygt og godt, og at flest mulig skal være selvhjulpne i boligmarkedet og være forsørget av egen inntekt (St. meld. nr. 23 (2003-2004)). Hovedstrategien og hovedmålet for å nå visjonen er å tilrettelegge for et *velfungerende* boligmarked. Statens viktigste virkemidler er *lover, regler, organisering, kunnskap og kommunikasjon*. De *økonomiske virkemidlene*, slik som lån fra Husbanken, boligtilskudd og bostøtte, brukes kun for å *korrigere* markedet (St. meld. nr. 23 (2003-2004), s. 6). Det andre hovedmålet er å sørge for boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet. Regjeringen foreslår å i enda større grad sikte de boligøkonomiske virkemidlene inn mot de vanskeligstilte, slik at man kan nå målet om at flest mulig skal være selvhjulpne på boligmarkedet (St. meld. nr. 23 (2003-2004), s. 10). Den foregående NOU-en (norsk offentlig utredning) «Boligmarkedene og boligpolitikken» hadde ifølge Sørvoll (2011, s. 310) vært et kritisk korrektiv til utvikling mot en selektiv og markedsorientert boligpolitikk fra 1990-tallet frem til 2001. Utvalget i NOU-en hadde foreslått økt statlig styring for å løse de framtidige boligpolitiske utfordringene, blant annet gjennom en mer aktiv kommunal tomtepolitikk og økning i boligbeskatning. I stortingsmeldingen om bolig som fra 2013 «Byggje-bu-leve» (St. meld. nr. 17 (2012-2013)) fortsatte den samme kursen for den selektive, markeds- og eierorienterte boligpolitikken.

Den boligsosiale vendingen illustrerer en tydelig bevegelse fra boligen som et universelt offentlig velferdsgode, til en markedsvarer som den enkelte selv har ansvar for å anskaffe i det private markedet. I løpet av omleggingen av boligpolitikken ble altså boligpriser og markedsreguleringer deregulert. Omleggingen var imidlertid mest merkbar i urbane områder: i storbyene var (og er) både borettslagssektoren og leiemarkedene større enn på mindre steder (og som vi så fantes det omtrent ikke *selveierleiligheter* i byene før 1970-tallet). På mindre steder har derimot selveierformen, selvbygging og fri prisdannelse alltid vært normen. På grunn av disse ulike forutsetningene for storbyene og mindre steder, kan en deregulering derfor ha gitt mer omfattende utslag i storbyene og resultert i større ulikhet i boforhold.

3 Bolig – mellom velferd og marked

I kapittel to beskrev jeg hovedtrekkene i endringer i norsk boligpolitikk, fra etterkrigstiden frem til i dag. I grove har boligpolitikken beveget seg fra en sosial til en selektiv politikk som følge av deregulering og omleggingen av boligpolitiske mål. Den historiske gjennomgangen har tydeliggjort hvordan boligen kan fungere ulikt i forskjellige historisk-politiske kontekster. I dette kapittelet vil jeg gå nærmere inn på teoretiseringer av forholdet mellom bolig, velferd og marked. Med restruktureringer av vestlige velferdsstater, kutt i offentlige utgifter og dereguleringer av både bolig- og kredittmarkeder, har boligen har fått en stadig viktigere rolle som en markedsvarer og som et formue- og investeringsobjekt. Som følge av boligens funksjon som markedsvarer har boligpriser steget, sammen med en tilhørende boliggjeld som forsetter å vokse. Disse tendensene bidrar til å skape nye skillelinjer i boligsystemer, med større forskjeller både innad og mellom generasjoner.

3.1 Boligen som både et velferdsgode og en markedsvarer

Bolig blir ofte ansett som en av de fire dimensjonene av velferdsstaten, sammen med utdanning, helse og pensjons- og trygdeordninger. Samtidig skiller bolig seg fra de andre dimensjonene på flere ulike måter og har blitt referert til som en *vaklende søyle* («*wobbly pillar*») under velferdsstaten (Torgersen, 1987). I de øvrige dimensjonene av velferdsstaten skjer produksjon og distribusjon av tjenester i større grad under statlig kontroll og regulering, hvor fordelingen er knyttet til rettigheter og er bestemt av andre mekanismer enn markedsmekanismer (Stamsø, 2009). Man har for eksempel rett til skolegang, helsehjelp og ulike trygde- og pensjonsordninger både i og utenfor arbeidslivet. Fordelingen av boliger, derimot, er i mye mindre grad basert på rettigheter, og blir hovedsakelig fremskaffet gjennom det private markedet i regi av private aktører. Bolig ligner dermed i større grad på en *markedsvarer* enn de øvrige dimensjonene av velferdsstaten. Nettopp derfor har Bengtsson (2001) pekt på boligen som *både et velferdsgode og en markedsvarer*. Denne forståelsen bygger på boligens *dobbelte* eller *tvetydige* karakter; på den ene siden fungerer den som et hjem, hvor den karakteriseres av forbruk, mens på den andre siden fungerer den også som et investeringsobjekt, en form for

sparing og et formuesobjekt. Boligen har dermed på én og samme tid en bruksverdi og en investeringsverdi. Den utgjør derfor ifølge Ronald (2008, s. 11) et « [...] *dynamisk element i sosiale strukturer*»: boligen fungerer som et tilfluktssted, gir husly, og er midtpunktet for familielivet, det personlige og mest intime. Samtidig kan boligen som objekt sirkulere i et marked og dermed fungere som et objekt som bidrar til opphopning av økonomiske verdier, og som formuer kan «oppbevares i». Boligen, og dermed også formuen, kan overføres eller byttes mellom individer og på tvers av generasjoner. I tillegg er det et sentralt poeng at boligen skiller seg fra andre varer og tjenester ved at den er låst til et spesifikt geografisk punkt. Andre sentrale trekk ved boligen er at den har lang holdbarhet, tar lang tid å produsere, er forholdsvis dyre og kan ikke enkelt erstattes av andre varer, i tillegg til at den konsumeres over et lengre tidsperspektiv (når den konsumeres «brukes den ikke opp», men øker gjerne i verdi heller enn forringes – i motsetning til mange andre varer og velferdsgoder) (Bengtsson & Ruonavaara, 2010). En konsekvens av boligens dobbelte karakter er at statlig regulering og styring kan velge mellom å vektlegge boligens funksjon som velferdsgode eller som markedsvare (Fahey & Norris, 2010).

3.2 Velferdsregimer og boligregimer

Esping-Andersen (1990) har utviklet en typologi av velferdsregimer i moderne vestlige stater. Denne typologien, som etter hvert har blitt bredt anvendt i samfunnsvitenskapene, bygger på tre dimensjoner som gjør velferdsregimer ulike: graden av *dekommodifisering* av tjenester (altså uavhengigheten av markeder), velferdsstatens rolle i produksjonen av sosial stratifisering og blandingen mellom det offentlige og private i tjenesteyting. Med utgangspunkt i disse dimensjonene utviklet Esping-Andersen tre regimetyper. Liberale velferdsstater kjennetegnes av minimal statlig inngripen, selektive og behovsprøvde tjenester, der private aktører og markedet spiller en sentral rolle i produksjon og distribusjon av velferdsgoder. Korporatistiske velferdsstater kjennetegnes av at velferdstjenester er knyttet til status, klasse og arbeidsmarkedstilhørighet. Her spiller familien en mer sentral rolle i utformingen og fordeling av velferdsgoder. Sosialdemokratiske velferdsstater kjennetegnes av universelle og dekommodifiserte velferdstjenester og rettigheter, hvor produksjon og fordelingen i stor grad skjer utenfor markedet. Storbritannia og USA er typiske eksempler på liberale velferdsstater, kontinentale velferdsstater er typisk korporatistiske, mens skandinaviske velferdsstater kjennetegnes som sosialdemokratiske.

Til tross for at bolig langt på vei blir regnet som et velferdsgode og derfor også som en viktig del av velferdsstaten har bolig i stor grad blitt holdt utenfor den komparative litteraturen om velferdsregimer (Kemeny, 2001; Matznetter & Mundt, 2012). Likevel har fremskaffelse og produksjon av en boligmasse av adekvat standard vært en helt sentral del av velferdspolitikken. Frem til begynnelsen av 1900-tallet hadde brorparten av befolkningen i vestlige land bodd i private leieboliger (Fahey & Norris, 2010). Med mål om å løse den akutte bolig mangelen som dominerte etter andre verdenskrig, ble en politikk innrettet på anskaffelse av rimelige boliger for brede lag av befolkningen et sentralt kjennetegn i mange av etterkrigstidens vestlige velferdsstater (Kadi, 2014; Matznetter & Mundt, 2012; Richard Ronald & Dewilde, 2017). Dette gjaldt uavhengig om velferdsstatene ble karakterisert som liberale, korporatistiske, eller sosialdemokratiske – det offentlige hadde i varierende grad et ansvar for å sikre befolkningen tilgang til boliger ved hjelp av ulike virkemidler. Blant virkemidlene fant man offentlige leiemarkeder, borettslag, regulering av leiepriser og boligpriser, offentlige finansierte boliglån med gunstige betingelser og subsidier til boligbygging. Dekommodifisering av boligen var tett koblet opp til en velferdsstrategi som bygde på ‘keynesiansk’ makroøkonomisk teori. I en slik strategi ville tilgjengelige og rimelige boliger frigjøre ressurser for annet forbruk, samt holde lønnskrav nede og dermed sikre samfunnsøkonomisk konkurransedyktighet (Kadi, 2014).

Til tross for at bolig ofte blir holdt utenfor konseptualiseringer om velferdsstater er velferdsregimer og boligregimer tett koblet sammen. Kemeny (2001, 2006) har utviklet den mest velkjente typologien for boligregimer med utgangspunkt i hvordan leiemarkedene i ulike boligsystemer blir organisert. Han skiller mellom såkalte dualistiske og integrerte leiemarkeder, der hovedforskjellen ligger i hvordan man organiserer den ikke-kommersielle leiesektoren. I *dualistiske* leiemarkeder finnes det to separate sektorer, hvor den offentlige ikke-kommersielle leiesektoren isoleres fra det private kommersielle leiemarkedet. Den offentlige leiesektoren er selektiv og behovsprøvd, og er forbeholdt de svakeste og vanskeligstilte i samfunnet, det vil si de som ellers ikke ville klart å opprettholde et boforhold i det private leie- eller eiermarkedet. I *integrerte* leiemarkeder er den offentlige ikke-kommersielle leiesektoren forsøkt kombinert og integrert med det private kommersielle leiemarkedet. Her er målet at integreringen skal dempe prisene i det kommersielle markedet og jevne ut forskjellene mellom det kommersielle og ikke-kommersielle markedet. I det integrerte leiemarkedet retter den ikke-kommersielle sektoren seg mot *hele* befolkningen, ikke bare de vanskeligstilte, og denne leiesektoren er følgelig betydelig større og tilgjengelig for flere enn den ikke-kommersielle sektoren i dualistiske leiemarkeder. Organiseringen av den offentlige leiesektoren er gjerne tett koblet sammen med hvordan forsyningen av velferdstjenester i samfunnet for øvrig fungerer, og Kemeny integrerer

boligregimetylogien med Esping-Andersens velferdsregimetylogi. Dualistiske leiemarkeder er vanlig å finne i land som plasseres innenfor det liberale velferdsregimet, hvor man også ofte finner den største andelen av selveiere. Integreerte leiemarkeder finner man ofte i land som plasseres i de sosialdemokratiske og korporatistiske velferdsregimene hvor det offentlige leiemarkedet ofte er av betydelig størrelse, men også kombinert med andre 'kvasi-eierskapsdisposisjonsformer'.

3.3 Restrukturering av velferdsstater og tilhørende boligsystemer

I løpet av 1970-tallet opplevde vestlige velferdsstater økonomiske nedgangstider som følge av økonomisk ustabilitet, oljekrise og en kombinasjon av høy inflasjon og arbeidsledighet på samme tid, såkalt «stagflasjon». Pierson (2006) påpeker at perioden fra andre verdenskrig frem til midten av 1970-tallet ble kalt for «*velferdsstatens gullalder*», da generelle tendenser besto i utvidelser av universelle velferdsstater med rettighetsbaserte velferdstjenester, bred politisk konsensus om en blandingsøkonomi og et system for omfattende velferdsordninger, samt forpliktelser til økonomisk vekst og full sysselsetting. I løpet av 1970-tallet opplevde imidlertid mange vestlige politiske økonomier økte spenninger og økonomiske problemer. I møte med endrede internasjonale økonomiske betingelser i årene etter oljekrisen i 1973 erfarte mange velferdsstater *krise* og var nødt til å foreta strukturelle tilpasninger. Etterkrigstidens politiske konsensus som støttet opp under den sosiale, politiske og økonomiske orden – en keynesiansk økonomisk politikk, med mål om full sysselsetting og økonomisk vekst, omfattende velferdsstat med høye offentlige utgifter, basert på et kompromiss mellom det politiske venstre og høyre – tok altså slutt i løpet av 1970-tallet.

Den politiske konsensusen ble i mange vestlige land erstattet av et økende innslag av nyliberale politiske programmer. Nyliberal styring bygger på en idé om at markeder må få operere fritt for å fungere på best mulig måte, og derfor at samfunnets velferd best skapes og opprettholdes gjennom liberalisering, privatisering, deregulering og utvidelse av individuelle friheter og markedsprinsipper. I en nyliberal styringsstrategi blir nasjonalstatens rolle å garantere et institusjonelt rammeverk som sørger for sterke eiendomsrettigheter, frie markeder og frihandel (Harvey, 2005). Jessop (2000a) fremholder at vestlige velferdsstater har mistet mye av sitt helhetlige preg, og blitt mer innrettet mot enkeltgrupper («residualpolitikk»). Hensyn til full sysselsetting og høye offentlige utgifter for å sikre gode velferdsordninger, er byttet ut med et fokus på konkurransedyktighet, innovasjon og fleksibilitet i en åpen økonomi. I slike velferdsstater er ikke lenger ytelses universelle og utelukkende basert på rettigheter, men

også forpliktelser, der velferdspolitikken i tiltagende grad blir underlagt krav til effektivitet og fleksibilitet.

Velferdsregimer og boligsystemer er tett koblet sammen, og endringene vestlige velferdsstater gikk gjennom i løpet av 1970- og 1980-tallet ble dermed også reflektert i en omlegging av boligpolitikken. Harloe (1995) peker på at etter en generell periode med dekommodifisering innenfor boligpolitikken under velferdsstatens 'gullalder', fulgte en periode med re-kommodifisering innen nasjonale boligsystemer. Som en del av velferdspolitikken ble altså boligpolitikken også gradvis endret til å etterfølge nyliberale idealer om frie markeder, privat eiendomsrett og individuelt ansvar (Kadi, 2014). Slike endringer innebar blant annet salg av offentlige sosialboliger. Et kjent eksempel på en slik *re-kommodifisering* er Thatcher-regjeringens 'Right-to-Buy' program i Storbritannia, som innebar at offentlig eide sosialboliger ble solgt til beboere for å kutte i offentlige utgifter. Et mindre kjent eksempel er liberaliseringen av det offentlige leiemarkedet i Sverige, som også innebar at kommunene solgte unna store deler av de offentlig eide utleieboligene (Christophers, 2013). En generell trend i vestlige velferdsstater var å fjerne sosialboliger fra markedet, til fordel for utbygging av selveierboliger og dereguleringer av leiemarkeder (Musterd et al., 2017). Bruk av omfattende offentlig midler rettet mot boligsektoren var ikke lenger ansett som en økonomisk bærekraftig strategi for velferdsstater. Siden den akutte bolig mangelen etter krigen var over, ble mange boligsubsidier kuttet ut, strammet inn eller endret til indirekte og selektive former for subsidier gjennom blant annet skattefordeler (Matznetter & Mundt, 2012). Elsinga og Ronald (2012) hevder at i de nye velferdsmodellene ble autonomi og ansvar i større grad flyttet fra det offentlige til det individuelle, noe som muliggjorde kutt i offentlige velferdsgoder og en økende re-kommodifisering av boliger. Det innebar derfor en tilbaketrekking av kollektive former for boligforsyning til fordel for individuelle.

Et uttrykk for re-kommodifiseringen og vektleggingen av markedsaspektene ved bolig i vestlige velferdsstater, har de siste tiårene vært den generelle veksten i andelen selveiere på bekostning av andre disposisjonsformer (Fahey & Norris, 2010; Ronald, 2008). Selveierformen har blitt den dominerende disposisjonsformen i de fleste vestlige land. Til tross for at selveierformen har vært sterkest forbundet med land som USA og Storbritannia med sine residuale og liberale velferdsstater, har man også sett en kraftig vekst i andelen selveiere i europeiske sosialdemokratiske og korporatistiske velferdsstater som i etterkrigstiden også utviklet omfattende sosiale boligutleiesektorer. I en europeisk kontekst har det også skjedd tydelige skift i rollen til den offentlige boligsektoren, som i stadig økende grad retter seg mot de mest marginaliserte heller enn befolkningen som helhet (Elsinga & Ronald, 2012). Den

økende dominansen av selveierskap har blitt tolket som en effekt av omstruktureringen av velferdsstater: som følge av kutt i offentlige utgifter, deregulering av bolig- og kredittmarkeder og et større individfokus, skulle folk eie sin egen bolig. Slik skulle de også spare i egen bolig og dermed sikre sin fremtidige velferd gjennom boligen som et investering- og spareobjekt. Denne formen for velferd er kjent som «*asset-based welfare*», og har vært mest fremtredende i de liberale velferdsstatene (Ronald, 2008).

Flere forskere har også hevdet at selveierformen hadde ideologiske samfunnsvirkninger. Kemeny (1981) hevdet at selveierformen var forbundet med en viss form for livsstil som involverte eneboliger i forsteder med en omfattende bilbruk, tradisjonelle kjønnsroller, og en tilbøyelighet til å ha politiske konservative verdier. Selveierformen har også blitt sidestilt med *bedre* og mer *autonome* samfunnsborgere, mens leieformen har blitt stigmatisert og ansett som en dårligere måte å bo på (Ronald, 2008). Rolnik (2013, s. 1061) hevder kutt i subsidier til sosiale boligsektorer sammen med stigmatisering av leieformen var avgjørende i «[...] constituting the material and symbolic demand for the new product awaiting launch: credit for all to promote homeownership, a central element of an increasing individualized and consumption-based society». Rolnik hevder videre at med liberaliseringen av kredittmarkeder har myndigheter i vestlige land oppfordret særlig lavinntektsfamilier til å bli selveiere, med sikte på å øke slike husholdningers finansielle ressurser samtidig som de skal bli mindre avhengige av offentlig støtte. Finanskrisen i 2007, som hadde sitt utgangspunkt i det amerikanske boligmarkedet, illustrerer en ytterste konsekvens et bolig- og kredittregime påvirket av en slik ideologi. I krisen ble nye finansielle instrumenter ble tatt i bruk for å kunne tilby kreditt til husholdninger og individer som vanligvis ikke ville vært kvalifisert for slike lån, kjent som «subprime» lån. Det resulterte til slutt i en bølge av misligholdte lån, som ble startskuddet på den store finanskrisen.

Begrepet *stiavhengighet* har blitt påpekt som avgjørende for å forstå utvikling og omstrukturering av velferdsregimer og boligsystemer (Bengtsson & Ruonavaara, 2010). Stiavhengighet handler om hvordan tidligere hendelser og institusjonelle ordninger former videre hendelsesforløp og politikktutforming. I de formative årene for utviklingen av boligsystemer og velferdsregimer ble ulike strategier valgt, og disse valgene har i neste omgang betydning for videre utvikling og omstrukturering av boligsystemer. Ruonavaara (2012) viser til eksempler fra skandinavisk boligpolitikk som illustrerer en slik form for stiavhengighet: i Danmark ble boligpolitikken i hovedsak rettet mot utleiesektoren, med enheter eid av små selvdrevne boligforeninger, mens i Sverige ble utleiesektoren eid og drevet av kommunale boligselskaper, og man fikk i likhet med Norge også en kooperativ sektor med kollektivt eide

borettslag. Ruonavaara (2012) viser at selv om dereguleringen av boligpolitikken som utartet seg i *alle* de nordiske landene fulgte en generell trend fra mer universelle former for boligpolitikk til selektive, har lokale institusjoner og normer effekt på utviklingen av slike omstruktureringer. De selvdrevne boligforeningene i Danmark vanskeliggjorde den konservative regjeringens ønske om å privatisere sosialboliger, noe som har bidratt til at utviklingen mot en mer selektiv boligpolitikk ikke har gått like langt i Danmark som i Sverige og de andre nordiske landene. I en annen kontekst påpeker også Kadi (2014) at «*institutions matter*». Studien viser hvordan ulike liberaliseringsreformer og restruktureringer utspiller seg forskjellig i Amsterdam, New York og Wien som følge av forskjellige velferds- og boligsystemer. Funnene gir støtte til en tese om at reformer og restruktureringer i en europeisk kontekst får et mer moderat uttrykk enn i USA blant annet på grunn av den institusjonelle arven.

3.4 Ulikhet som følge av voksende boligformuer?

Som en følge av generelle tendenser mot liberalisering av vestlige velferdsstater og boligsystemer, hvor bolig i langt større grad behandles i kraft av sin funksjon som markedsvare og investeringsobjekt, har en voksende litteratur de senere årene påpekt hvordan boligen i større grad enn tidligere er inkorporert i den globale makroøkonomien (bl.a.: Forrest & Hirayama, 2014; Rolnik, 2013; Ronald & Dewilde, 2017; Schwartz & Seabrooke, 2008; Aalbers, 2016; Aalbers & Christophers, 2014). Her blir begrepet *finansialisering* brukt for å fremheve hvordan moderne kapitalistiske økonomier er helt avhengig av en vekst forankret i boliggjeld og boligkreditt, samtidig som boligmarkeder blir ustabile som følge av tette koblinger til volatile finansmarkeder. I sitt forsøk på å teoretisere forholdet mellom *finansialisering* og *bolig*, definerer Aalbers finansialisering som;

The increasing dominance of financial actors, markets, practices, measurements and narratives, at various scales, resulting in a structural transformation of economies, firms (including financial institutions), states and households (2016, s. 2).

Finansialiseringsbegrepet peker altså på en tendens hvor en finansiell logikk trenger inn i samfunnssfærer, både for den enkelte og på samfunnsnivå. Aalbers (2016) hevder at bolig er den mest sentrale komponenten i finansialisering. Han påpeker at få områder eller objekter i menneskers hverdag er så direkte koblet opp mot den globale økonomien som bolig. Boligens dobbelte karakter blir enda tydeligere gjennom finansialiseringsprosesser; på den ene siden er bolig en sentral del av den globale kapitalismen, mens på den andre siden fungerer bolig som en viktig og samlende enhet for familien og husholdningen. Aalbers og Christophers (2014)

fremholder at man derfor ikke kan forstå sirkulasjonen av kapital i dagens kapitalisme uten å anerkjenne boligens rolle i denne prosessen. Boligen fungerer som en måte å oppbevare verdi, samtidig som at boligen selv sirkulerer når vi selger og kjøper hjemmene våre, enten det er motivert av boligens bruks- eller bytteverdi. Forfatterne mener at bolig også må sees i lys av kapital som *ujevne sosiale relasjoner*, i form av ulikhet som genereres av kapital; «[...] when capital circulates, value [...] is accumulated, distributed and stored as what we term «wealth»» (Aalbers & Christophers, 2014, s. 380, min kursiv). I vestlige land, hvor bolig har blitt den viktigste kilden til individuell formue, blir ulikheten i sosiale relasjoner derfor enda mer synlig i boliglandskapet.

Ronald og Dewilde (2017) påpeker at selv om bolig og velferd alltid har vært tett koblet sammen, har dette forholdet blitt særlig påvirket av den voldsomme veksten i *boligformuer*. Boligpriser, og dermed boligformuer, har vokst som følge av deregulering og omlegging av boligpolitikk, der bolig har beveget seg fra å bli behandlet som et velferdsgode til en markedsvare. Endringene har ført med seg en vektlegging av boligen som formuesobjekt. Ronald og Dewilde peker på at parallelt med boligprisveksten har man også sett en tilhørende massiv vekst i *husholdningsgjeld* i forhold til bruttonasjonalprodukt (BNP). Ifølge Stephens mfl. (2015) kan finansialiseringen av bolig identifiseres nettopp gjennom hvordan selveierskap i stadig økende grad er koblet til gjeldsbelastning, muliggjort av deregulering av finansmarkeder på 1980-tallet, som i økende grad koblet lokale boligmarkeder sammen med globale finansmarkeder. Scwhartz og Seabrooke (2008) hevder også at husholdningsgjeldens forhold til BNP har blitt en av de viktigste dimensjonene å kategorisere boligsystemer etter, i kombinasjon med andelen selveiere. De argumenterer for at selv om nasjonale velferds- og skattesystemer ofte følger en stivhengig utvikling, har transnasjonale trender som deregulering og liberalisering av boligfinansiering fundamentalt endret både finansinstitusjoners og boligeieres insentiver og preferanser til å opprettholde det globale systemet. Ifølge Schwartz og Seabrooke kobler et deregulert system for gjelds- og boligfinansiering mennesker og husholdninger sammen med globale kapitalbevegelser, på en mye mer direkte måte enn blant annet skatte- og velferdssystemer.

Ronald og Dewilde (2017, s. 19) viser til to sentrale dimensjoner av sosioøkonomisk ulikhet som følge av voksende boligformuer. Den første omhandler skillelinjer *mellom* generasjonene i opparbeidede boligformuer (ofte som et resultat av gunstig tidspunkt for inntreden på boligmarkedet). Den andre dimensjonen omhandler ulikheter *innad* i generasjoner, der forholdene blir stadig hardere for de *fattige og vanskeligstilte*. Til tross for at kreditt i form av boliglån har blitt tilgjengelig for flere som en følge av dereguleringer av kredittmarkeder,

har den vedvarende boligprisveksten gjort at boligeierskap de siste årene igjen har blitt mindre tilgjengelig, særlig for unge og lavinntektsgrupper.

En rekke studier har påpekt fordelingsimplikasjoner forbundet med nettopp disse ulikhetsskapende dimensjonene. Stephen mfl. (2015) peker på at boligen har blitt en *ulikhetmaskin*: på grunn av boligprisvekst og økende boligformuer er det flere unge og fattige som ikke har mulighet til å komme seg inn på boligmarkedet. Samtidig oppstår det skiller mellom de som kan nyte godt av foreldrenes opparbeidede boligformuer, og de som ikke har tilgang til slik støtte. Ronald (2018) peker på disse tendensene i fremveksten av det kan kaller for «*Generation Rent*»: som en følge av den voldsomme boligprisveksten de senere årene, er andelen boligeiere blant yngre på vei ned igjen, siden et økende flertall ikke har råd til å etablere seg på eiermarkedet. Ronald hevder også at denne trenden representerer en overlappning av ulikheten som eksisterer mellom og innad generasjoner: når noen i den yngre generasjonen får foreldrehjelp mens andre ikke får det, forsterker ulikhetene mellom og innad i generasjoner hverandre.

Flynn (2019) viser også hvordan stadig flere unge i høytlønnede OECD-land bor lenger hjemme hos foreldrene sine, som følge av stagnerende lønninger og stadig høye priser på boliger. Det har har ført til en *re-familisering*, hvor foreldre og voksne barn «pool risk back inside the family unit» (Flynn, 2019, s. 18), men som utspiller seg forskjellig på grunn av stadig økende ulikhet når det gjelder inntekt og formuer. Bohle og Seabrooke (2020) viser også til en økende re-familisering; i perioden frem til finanskrisen fungerte boligen som formues- og investeringsobjekt, men heller enn å i etterkant av krisen vektlegge boligen som en *sosial rettighet*, bidro forsøk på å stabilisere finansmarkeder til at familieressurser har blitt stadig viktigere. Bohle og Seabrooke hevder at med tiltakende finansielt press på unge og fattige, kombinert med svakere regulering av boligpolitikk, blir kommende boligeiere stadig mer avhengig av foreldrehjelp. Det medfører at fattige, marginaliserte og lavere sosiale grupper i større grad blir holdt utenfor boligmarkedet.

I en studie av en rekke vestlige land undersøker Dewilde og De Decker (2016) effekter av boligen som markedsvare, finansialisering og deregulering på boforhold blant lavinntektsgrupper og private leietakere. De finner at i de fleste vestlige landene har mulighetene på boligmarkedet («*affordability*») for både eiere og leietakere i lavinntektsgrupper forverret seg, både i absolutte termer og relativt til mellominntektsgrupper.

Generelt kan man si at disse studiene peker mot at økende boligpriser for stadig tyngre gjeldsbelastede boliger bidrar til å skape nye skillelinjer mellom og innad i generasjoner; som

er med på å presse ut eller gjøre det vanskeligere for de med minst ressurser, enten det er i form av inntekt, formue eller familieressurser.

Pikettys (2014) teoretisering av kapital, arv, formuer og økende sosial ulikhet i moderne demokratier fått mye oppmerksomhet de senere årene. Piketty viser hvordan avkastning på kapital, enten i form av penger i banken, aksjer eller i eiendom vokser raskere enn arbeidsinntekter. Et hovedpoeng i analysen er at forholdet mellom avkastning på kapital (r) og vekstraten i økonomien (g) vil fortsette å øke i det neste århundre ($r > g$). Som en konsekvens vil også ulikhet fortsette å øke i et stadig raskere tempo. Siden avkastning på kapital vokser mer enn resten av økonomien, vil formuer og nedarvede formuer vokse raskere enn inntekt, og derfor spille en betydelig rolle i å forme sosioøkonomisk ulikhet i årene som kommer.

Maclennan og Miao (2017) hevder at Pikettys analyse er svært relevant for boligpolitikk. De påpeker at utviklingstrekk i boligpolitikk og boligsystemer samsvarer med tendensene Piketty identifiserer; ulikhet ble redusert i løpet av 1900-tallet, men skjøt fart igjen fra 1980-tallet og har siden det steget til historiske nivåer. Piketty inkluderer eiendom og boliger i sitt kapitalbegrep. Maclennan og Miao påpeker at det allerede er godt kjent at ulikhet i formue og inntekt bidrar til å forme segregering og sosioøkonomiske strukturer i boligsystemer, men hevder at Pikettys teoretisering muliggjør en analyse som legger enda større vekt på fordelinger innad i boligsystemer. Det er fordi disse formene for ulikhet ser ut til å forsterke og reproducere formue- og inntektsulikhet i enda større grad enn tidligere antatt. Maclennan og Miao hevder videre til at boligformuer øker mest blant eldre og personer med høy inntekt, og at ulikheten vokser blant de som er boligeiere og de som er leietakere. Et av deres sentrale argumenter er at moderne boligpolitikk *forsterker heller enn reduserer* ulikhet innad og mellom generasjoner (Maclennan & Miao, 2017, s. 130). Forfatterne kobler arv som følge av boligformuer opp mot Pikettys prediksjon om at r vil fortsette å vokse raskere enn g og den fortsettende veksten i ulikhet.

Maclennan og Miao (2017) presenterer noen observasjoner: den første er at global økonomisk vekst vil være positiv de neste årene. Det vil føre til at stadig flere flytter til byer, som igjen fører til raskere urban økonomisk vekst. I urbane områder er etterspørsel på boliger *inntekts- og prisuelastisk*, særlig for de med lavest inntekt – altså vil etterspørselen vokse raskere enn inntekt, men etterspørselen vil ikke falle selv om prisene stiger. Dermed vil knappheten presse prisene opp, som gjør flere boliger utilgjengelige for stadig flere. Den andre observasjonen er at *forsyningen* av tomter og boliger også er *uelastisk*, noe som resulterer i *konstant* knapphet. En siste observasjon er, som vi allerede har berørt, at sentrale myndigheter har trukket seg ut av boligforsyning og at boligsystemer har blitt deregulert og kommodifisert

– boligmarkeder har derfor blitt tettere koblet sammen med globale markeder. Maclennan og Miao konkluderer med at boligmarkeder i moderne samfunn representerer et potensiale for økende konsentrasjon av formuer. I tillegg representerer de et potensiale for at kapitalinntekter skal vokse raskere enn den øvrige økonomien over tid, drevet av stigende boligpriser og voksende boligformuer blant mellom- og høyinntektshusholdninger. Dette vil igjen redusere den disponible inntekten blant de fattigste, de unge og de som leier, som medfører at ulikheten mellom og innad i generasjoner vil fortsette å øke.

3.5 Utviklingstrekk i en norsk kontekst

Den norske velferdsstaten plasseres tradisjonelt innenfor det sosialdemokratiske velferdsregimet i Esping-Andersens (1990) regimetytologi, med sine universelle og sjenerøse velferdstjenester, sammenpressede lønnsstruktur og et godt organisert arbeidsliv. Det norske boligsystemet skiller seg imidlertid i stor grad fra de øvrige sosialdemokratiske velferdsstatene med en svært høy andel selveiere (Ruonavaara, 2012) og ved å ha et *dualistisk* leiemarked (Kemeny, 2001). Den tydelige dualistiske karakteren på leiemarkedet kommer til syne gjennom en kommunal leiesektor kjennetegnet som en av Europas mest behovsprøvde og markedsstyrte sosiale boligsektor. Den norske kommunale leiesektoren kjennetegnes av sitt begrensede omfang, behovsprøving, svakt leietakervern, markedsbaserte leiepriser og en forretningsmessig administrasjon (Sørvoll, 2019). Sørvoll (2020) hevder at utviklingen av den kommunale utleiesektoren i Oslo til å bli en av Europas mest residuale og markedsorienterte sosiale utleiesektorer kan beskrives som en stivhengig prosess: historiske valg ga borettslagsmodellen og de selveide boligene større politisk styrke og kulturell legitimitet. Som vi så i kontekstkapittelet var den høye eierandelen en konsekvens av den omfattende boligbyggingen under oppbyggingen og utvidelsen av velferdsstaten i etterkrigstiden. Da ble både kollektive og individuelle former for eierskap vektlagt, noe som har gitt den norske boligmodellen merkelappen *sosial eierskapsmodell* (Sandlie & Gulbrandsen, 2017).

Stamsø (2009) peker på at det kun var i perioden *før* 1980 at den norske boligpolitikken utgjorde et klart eksempel på en boligpolitikk som entydig kan plasseres innenfor den sosialdemokratiske typologien av velferdsregimer. I etterkant av dereguleringen hevder Stamsø at den norske boligpolitikken mistet de fleste sosialdemokratiske karaktertrekkene og har beveget seg i en tydelig liberal retning. I likhet med Stamsø hevder Tranøy (2008) at dereguleringen av det norske finans- og boligmarkedet på 1980-tallet førte til en *rekommodifisering* av bolig; oppfatningen om at boliger var en markedsvare, og derfor hadde

potensiale til å fungere som et spekulasjonsobjekt, ble tydelig. Tranøy presiserer videre at *spekulering*, som han beskriver som en «avansert form for kommodifisering», forsterker de prosessene som skaper en dypere splitting i boligmarkedet, fordi spekulering styrker løsrivingen fra boligens sosiale formål (Tranøy, 2008, s. 330). På bakgrunn av rekommodifiseringen av bolig påpeker Tranøy – i tråd med Kemenys tese om sammenhengen mellom en høy andel selveiere og potensiale til å skape en preferanse for markedsfremmende boligpolitikk blant velgere, og derfor en synkende oppslutning rundt velferdsstaten – at en økende akkumulering av velstand i boligsektoren kan endre velgernes oppfatning av hva som er passende bolig- og finanspolitikk. Tranøy hevder at deregulering derfor har potensiale til å skape flere velgere som støtter en markedsfremmende boligpolitikk, fordi både borettslavere og den voksende gruppen boligeiere har *objektive* interesser i en deregulering av boligmarkedet. Ved en deregulering kan disse gruppene realisere de historiske oppbygde (og subsidierte) verdiene i boligene. Motsatt vil en fortsatt prisregulering forhindre en økende gruppe selveiere fra å høste potensielle gevinster. Slik argumenterer Tranøy for at markedsfremmende boligpolitikk kan ha selvforsterkende effekter, gjennom en deregulerende som øker vekten av vareaspektene ved bolig, og som i neste omgang intensiverer boligeiere til å støtte politikk som videre øker boligens verdi som vare.

Den norske boligmodellen har blitt karakterisert som vellykket fra mange hold (Sørvoll, 2011) blant annet fordi det store flertallet har fått tatt del i en velstandsvekst. Likevel har det blitt påpekt en del fordelingsimplikasjoner som følge av utviklingen av boligsystemet. En del av kritikken retter seg mot skjevheter i det tilhørende skattesystemet, og hvordan innretningen på skatt favoriserer de med høye inntekter og dyre boliger, og derfor reproducerer og opprettholder ulikheter. I denne oppgaven er det ikke plass til å gå nærmere inn på skattesystemet, men Sørvoll (2011, s. 137–138) sammenfatter kritikken mot den vedvarende lave boligbeskatningen i Norge slik: For det første resulterer det i inntektstap for velferdsstaten, for eksempel ble inntektstapet som følge av manglende beskatningen av bolig i 2009 beregnet til 58 milliarder. Et annet poeng er at den lave beskatningen anses som uforenelig med et effektivt skattesystem, der forskjellen mellom ligningsverdier og markedspriser har ført til at det er mer lønnsomt å investere i fast eiendom enn produktiv virksomhet. I tillegg blir bolig og eiendom ansett som relativt gode skatteobjekter. Videre har den lave boligbeskatningen regressive fordelingsvirkninger, hvor avgifter og fradragmuligheter har vært til størst fordel for husholdninger med høye inntekter og dyre boliger. Den lave beskatningen bidrar også til høyere boligpriser og forsterker ustabilitet og svingninger i økonomien. Til tross for mye kritikk har den norske boligbeskatningen holdt seg lav, og som Skeie (2004, s. 325) påpeker er

subsidiene til boligeiere og den lave boligbeskatningen «[...] fordeler som det politisk nærmest ble umulig å trekke tilbake».

3.5.1 Prisvekst, boligformuer og voksende boliggjeld i norsk kontekst

De to siste tiårene har vært preget av voldsom prisvekst, med boligpriser som har steget hvert eneste år siden 1993 (SSB, 2019a), bortsett fra ett opphold i stigningen i 2008 – året finanskrisen inntraff – kombinert med en parallell vekst i husholdningers boliggjeld. Disse tendensene danner grunnlaget for videre bekymringer for fordelingsimplikasjoner i det norske boligsystemet. Norge har per 2019 den nest høyeste husholdningsgjelden som prosentandel av disponibel inntekt (239%) av alle OECD-land (OECD, 2019). Nettopp av den grunn plasserer Schwartz og Seabrooke (2008) det norske boligsystemet sammen med typiske liberale markedsland, med høy selveierandel og høy gjeldsbelastning, slik som USA og Storbritannia. I dag har imidlertid Norge både høyere gjeldsgrad og høyere selveierandel enn disse landene.

Finanstilsynet har gitt uttrykk for at den høye gjelden og de høye boligprisene utgjør en trussel for den økonomiske og finansielle stabiliteten i Norge. Finanstilsynet påpeker også at gjeldsveksten i flere år har vært høyere enn inntektsveksten blant norske husholdninger, og at gjeldsbelastningen er høyere enn noen gang (Finanstilsynet, 2019b). «Boliglånsundersøkelsen» fra 2018 viser en klar oppgang i gjennomsnittlig gjeldsrate blant låntagere. Undersøkelsen fremhever at utviklingen mot flere låntagere med høy gjeldsgrad gir økt sårbarhet både for den enkelte husholdning, og i norsk økonomi generelt, ved en uventet renteøkning eller ved bortfall av inntekt for husholdninger (Finanstilsynet, 2019a). Undersøkelsen viser også at det er en klar sammenheng mellom alder og både gjeldsgrad og belåningsgrad. De yngre låntagerne har høyest andel av nye nedbetalingslån med samlet gjeld over fem ganger inntekten, i tillegg til at de yngre låntakerne har høyere belåningsgrad enn de andre aldersgruppene.

Utrykket «*boom and bust*» har blitt brukt om typiske mønstre i forkant av finansielle kriser og krakk i boligmarkedet: først raskt stigende og deretter fallende boligpriser. Aamo (2019) viser til boligmarkedets sentrale rolle i den norske bankkrisen fra 1987 til 1993. Han fremholder at det er viktig å huske på at for stor oppgang i boligpriser skaper farer for at det blir nedgang som kan få store konsekvenser for bankene og økonomien som helhet.

Tranøy, Stamsø og Hjertaker (2020) argumenterer for at kombinasjonen av en universell velferdsstat, et boligmarked med høy prisvekst og en befolkning med høy gjeldsgrad fører til to selvforsterkende prosesser: økende *stratifisering* og *re-familiesering*. Med dette mener de at nordiske velferdsstater, med gode velferdsordninger, lik inntektsfordeling, og et omfattende

sikkerhetsnett for arbeidslivet, har skapt flere «*kredittverdige*» boliglåntagere enn i mange andre land. Det har ført til at den norske befolkningen er særlig attraktive låntagere for boliglån. Forfatterne kaller dette for *bolig- og velferdsparadokset*: i de skandinaviske landene har man sett en voldsom prisvekst og vekst i boliggjeld, til tross for de likhetsskapende velferdssystemene. Det setter ifølge forfatterne i gang to ulikhetsmekanismer: for det første mellom generasjoner, der det går et skille mellom de eldre som har opparbeidet seg boligformuer og de yngre som ikke har slike ressurser. Dermed har «*Foreldrebanken*» blitt stadig viktigere og bidrar til å reprodusere ulikheter. Den andre ulikhetsmekanismen Tranøy mfl. (2020) fremhever er geografisk. Forskjellene mellom urbane og rurale områder blir større og gjør det vanskeligere for de med lav inntekt og de som står uten foreldrehjelp i byene. Årsakene til mekanismene finner man i samspillet mellom den generelle «*kredittverdigheten*» velferdsstaten skaper, kombinert med pris- og gjeldsdynamikkene som det deregulerte og liberaliserte boligmarkedet skaper. Forfatterne konkluderer med at de stigende boligprisene, voksende boliggjeld og den ulikheten som forsterkes av foreldrehjelp over tid vil true den nordiske likhetsmodellen som helhet.

Betydningen av boligen som en økonomisk ressurs i familierelasjoner blir også fremhevet av Sandlie og Gulbrandsen (2015). De påpeker at den massive boligprisveksten har bidratt til økende *boligformuer* blant norske husholdninger. Samtidig har terskelen for yngre generasjoner og de med minst ressurser blir hevet. Denne utviklingen fører derfor til at flere eldre og foreldre bruker sin boligformue til å finansielt hjelpe sine barn inn på boligmarkedet. Forfatterne referer til tall fra Finans Norge som viser hvordan finansiell foreldrestøtte har blitt mye vanligere det siste tiåret. En slik utvikling er ifølge Sandlie og Gulbrandsen med på å forsterke ulikheter *mellom* generasjoner (mellom de som har opparbeidet seg boligformuer og de som ikke har det) og *innad* i generasjoner (mellom de som får og de som ikke får foreldrehjelp til boligkjøp).

I en rapport som omhandler forholdet mellom generasjoner, arv og formuer viser Grøtting (2019) hvordan kapital i form av boligformue utgjør den største delen av husholdningers formuer. Boligformue bør derfor ha en sentral rolle i studier av ulikhet og reproduksjon av sosial ulikhet som følge av formuer og arv. Nordvik og Åhrén (2017) viser også til fordelingsimplikasjoner og forskjeller mellom og innad i generasjoner som følge av boligprisveksten. De påpeker hvordan norske boligpriser holdt seg nokså stabile frem til slutten av 1990-tallet, men at vi siden 1990-tallet har opplevd en eksplosjon i boligpriser. Det betyr at tidspunktet for inntreden på boligmarkedet har blitt stadig mer avgjørende, og Nordvik og Åhren fremholder derfor at gapet mellom leietakere og boligeiere, når det gjelder både formue

og fremtidige utsikter på boligmarkedet, har blitt mye større siden 1990-tallet. Forfatterne viser til Piketty (2014) når de påpeker betydningen av formuer og arv for sosial ulikhet, og argumenterer for å i større grad vektlegge hvordan ulikhet i formuer utspiller seg i boforhold og på boligmarkedet.

Galster og Wessel (2019) viser en rekke fordelingsimplikasjoner som følge av opparbeidede boligformuer i en generasjonsstudie over tre generasjoner. De finner at besteforeldres bosituasjon på 1960-tallet har sterke effekter på barnebarnas bosituasjon i dag. Forfatterne finner et tydelig mønster for besteforeldres bosituasjon og effekter på barnebarnas sannsynlighet for å *ei* sin egen bolig i dag: det å ha besteforeldre som har eid bolig har større effekt enn om de leide, større boliger har større effekt enn små, boliger i Oslo har større effekt enn andre store byer, som igjen har større effekt enn boliger i mindre urbaniserte områder. Det samme mønsteret gjelder for *prisen* på barnebarnas bolig; verdien på boligen som barnebarna eier i dag er større om besteforeldrene bodde i Oslo, og enda større om besteforeldrene bodde i et stort hus i Oslo på 1960-tallet. I studien bruker Galster og Wessel dereguleringen av boligsektoren som et 'naturlig eksperiment', og finner at det er *økonomiske faktorer*, som arv og gaver, som dominerer overføringer mellom generasjonene. Studien peker dermed på hvordan opparbeidet formue gjennom boligeierskap har spilt en helt sentral rolle i å reprodusere sosial ulikhet på tvers av flere generasjoner.

Boligprisveksten har altså bidratt til en stadig mer ulik fordeling av muligheter i boligmarkedet. I dagens boligmarked finner Lindquist og Vatne (2019) at husholdningers kjøpekraft generelt har økt, men at fordelingen av kjøpekraft er svært ulik. For eksempel finner de at 10-persentilhusholdninger ikke har mulighet til å betjene et boliglån. De har altså en kjøpekraft på 0. Videre finner de at 25-persentilen kun har kapasitet til å lånefinansiere et kjøp blant de 10 prosent rimeligste boligene i landet. I en rapport om bolig og boforhold finner Revold, Sandvik og With (2018) at kun 35 prosent av tiendedelen av husholdninger med lavest inntekt eier boligen sin, mens eierandelene er mye høyere for alle som har inntekt på eller over medianhusholdningen. Samtidig viser de at eierandelen blant husholdninger med lavinntekt har falt betydelig de siste årene: i 2003 eide 39 prosent av lavinntektshusholdninger boligen sin, mens denne andelen har sunket med 10 prosentpoeng til 29 prosent i 2016 (Revold et al., 2018, s. 20).

3.6 Oppsummering

Vi har sett at boligen er en helt sentral del av folks liv: det er der man bor og lever sine liv, samtidig som det er en av de største investeringene og utgiftene man har i løpet av livet. Boligen karakteriseres av sin dualistiske karakter, ved dens funksjon både som et nødvendig velferdsgode og som en markedsvare og formuesobjekt. Under velferdsstatens utvidelse i etterkrigstiden ble boligen i stor grad behandlet i kraft av sin velferdsfunksjon, og ble ansett som et sosialt nødvendig gode og en rettighet. Med restrukturering av velferdsstater, sammen med deregulering av bolig- og finanspolitikk fra 1970- og 1980-tallet og frem til i dag, har imidlertid boligens rolle som markedsvare og formuesobjekt fått større betydning. Samtidig er det viktig å huske på at både utviklingen og effekter av restruktureringen av velferdssystemer og boligsystemer fungerer stivhengig. Forskjellige kontekster produserer ulike utfall. Imidlertid ser vi at en rekke av de samme utfordringene som blir påpekt i europeisk eller internasjonal kontekst også gjelder i en norsk kontekst. Boligprisvekst, voksende boligformuer og økende gjeldsbelastning blant husholdninger, antas å ha fordelingsimplikasjoner både *innad* og *mellom* generasjoner, og skape skillelinjer som bidrar til å øke sosial ulikhet og å heve terskler i boligmarkedet for de med minst ressurser. I tillegg viser både MacLennan og Miao (2017), Tranøy mfl. (2020), og Galster og Wessel (2019) betydningen av *geografiske variasjoner*, når de påpeker hvordan boligen som markedsvare fungerer annerledes og har ulike effekter i urbane kontekster. Som Tranøy mfl. (2020, s. 7) fremholder: «Financialisation and urbanisation may not be causally linked, but they run in tandem, widening the price gap between urban and non-urban property». I neste kapittel vil jeg ta for meg den geografiske dimensjonen gjennom å undersøke storbyens særtrekk og utvikling.

4 Bolig og storbyen

Frem til nå har det teoretiske og kontekstuelle fokuset i denne oppgaven vært rettet mot å beskrive endringer i behandlingen av bolig som både velferdsgode og markedsvare. Som følge av disse endringene ser man i dag nye skarpe skillelinjer i boligmarkedet. Mitt mål er å undersøke geografiske variasjoner, altså forskjeller mellom by og land, og det er derfor helt sentralt å vende blikket mot *storbyen*. I dette kapittelet vil jeg redegjøre for en rekke prosesser og endringer som har vært sentrale i og for byer de siste tiårene. Urbane fortrinn gjør at institusjoner, organisasjoner og økonomiske og produktive aktiviteter samles i byer. Kombinert med stadig urbanisering har mange vestlige byer gjennomgått en deindustrialisering. Med økonomisk og næringsmessig restrukturering har en post-industriell økonomi vokst fram, hvor vekten av og sysselsetting i finans- og tjenesteyting er økende. Endringene i byers næringsgrunnlag er videre med på å endre byens befolkningssammensetning, og på å utøve press på boligmarkedet og lokale tjenester. I tillegg har man i vestlige byer sett en dreining mot en mer markedsorientert styring og byutvikling. De senere års prisvekst har fått et særlig utslag i storbyene, hvor arealknapphet er avgjørende. Samlet utgjør disse endringene og tendensene et press på urbane boligmarkeder. Økt arealpress og raskt stigende boligpriser kan bidra til å forverre boforhold for storbyens vanskeligstilte og ressursvake.

4.1 Den urbane dimensjon

Urbanitet og den urbane dimensjon kan forstås relasjonelt; det urbane er koblet sammen med, står i en relasjon til, og dermed forutsetter sin motsats – det rurale. Samtidig er det naturlig å forstå det urbane og rurale som et kontinuum med glidende overganger og ikke som en dikotom todeling (Wessel & Barstad, 2016). Det eksisterer en rekke antagelser og forventninger om hva man kan finne i de to kategoriene (Berg & Lysgård, 2004, Wessel & Barstad, 2016): I én dominerende representasjon beskrives landsbygda som et sted hvor man finner *det gode liv*, med ro, sosial omsorg, ren luft, trygghet, pene omgivelser – storbyen er derimot bråkete, forurensende, farlig, preget av sosial isolasjon, i kjedelige og grå omgivelser. I en annen representasjon tegnes den tradisjonelle bygda som kjedelig med sitt smale vare- og

tjenestetilbud og med sterk sosial kontroll, mens byen fremstilles som moderne med et rikt utvalg av tjenester og varer, spenning og stor takhøyde. I representasjonen av byen som et *onde* fremholdes det at byen skaper fremmedgjøring, apati og sosial isolasjon. For andre igjen representerer byen og det urbane en siviliserende, kreativ og utviklende kraft, hvor det klassiske idealet er de greske byene fra antikken og demokratiets tidlige begynnelse.

4.2 Urbanisering og storbyens fortrinn

Stadig flere flytter til byer. Det finnes en rekke både materielle og immaterielle faktorer som gjør byer attraktive. Utdannings- og arbeidsmarkedstilbudet er eksempelvis langt større i storbyer enn på mindre steder, i byer finnes det et mangfold av kulturtilbud, storbyer har en mye mer omfattende infrastruktur enn mindre steder, både fysisk, i form av bygg og transport, men også i form av sosial infrastruktur. I byene finner man også et betydelig større innslag av høyteknologisk kompetanse (Andersson, 1998, i Barlindhaug, 2012b).

Den del av urbanteorien som befatter seg med spørsmål om det særegne ved byer, om hvorfor byer vokser og hvordan de fungerer, peker til såkalte agglomerasjonsfordeler som en viktig del av forklaringen. Scott og Storper (2015) hevder at alle byer kan forstås ved hjelp av et teoretisk rammeverk som kombinerer to prosesser; agglomerasjonsdynamikker og en «*urban land nexus*». Helt enkelt handler agglomerasjon om hvordan utvikling og økonomisk vekst i byer skapes som følge av nærhet i lokalisering av ulike økonomiske, sosiale og produktive aktiviteter. Når bedrifter, tjenestetilbydere, institusjoner og organisasjoner befinner seg i nærheten av hverandre, til eventuelle arbeidstakere, til kunder eller klienter skaper den umiddelbare nærheten og de lokale koblingene mellom aktørene agglomerasjonsfordeler. Slike mekanismer kan også kalles for *hopningsfordeler* som gir muligheter for økt arbeidsdeling, samarbeid og satsning på kollektive tiltak og investeringer (Wessel & Barstad, 2016). Scott og Storper (2015) referer også til «*the urban land nexus*» som implikasjoner av agglomerasjon i byer. Det handler om hvordan ulike *sosiale* og *økonomiske* aktiviteter og funksjoner som er lokalisert tett innpå hverandre i byen både *konkurrerer* og *samhandler* med hverandre. Agglomerasjonsfordelene som skapes i urbane kontekster kan innebære deling og felles bruk av offentlige goder, sammenkoblinger av arbeidstakere og arbeidsgivere i et stort felles arbeidsmarked, samt læring som skjer gjennom både formell og uformell informasjonsflyt (Scott & Storper, 2015).

Storbyer er følgelig komplekse arenaer for dannelsen av ulike *eksternaliteter*. Eksternaliteter kan betegnes som utilsiktede biprodukter av produksjon og forbruk av ulike

varer og tjenester – gjennom at personers, grupper eller institusjoners aktiviteter påvirker andres velferd (Harvey, 2009). Byer rommer en mengde ulike tjenester og fasiliteter, slik som parker, skoler, bibliotek, butikker og legekontorer. Alle er knyttet til en spesifikk geografisk lokalisering og påvirker de omkringliggende områdene. Eksternalitetenes intensitet handler om relative lokaliseringer, som igjen er knyttet til ressursnivåer: det går et skille går mellom *prisen for tilgjengelighet* til ønskelige urbane fasiliteter og *kostnadene for nærhet* til uønskede aspekter ved bylivet (Harvey, 2009). I storbyen vil de med mest ressurser, enten i form av økonomisk velstand, makt eller kunnskap være i best stand til å høste fordelene av de positive eksternalitetene. Motsatt vil de også i større grad kunne skjermes for effektene av de negative.

Storbyen er en arena med ulike konkurrerende interesser, og dette manifesterer seg i bybildet og de fysiske strukturene. Storper fremholder at «*the urban land nexus*» er en mekanisme som organiserer byen, og som tilpasser byens konkurrerende funksjoner og begrenser de negative konsekvensene av byens aktiviteter og funksjoner: «The urban land nexus has a never-ending puzzle to keep solving: it must accomodate the many competing uses of urban land, limit the negative consequences of such crowing, and link it all together as the system expands» (2014, s. 118). Utfallet av denne urbane konkurransen er iboende konfliktfylt fordi tilgangen på urbant areal er begrenset. Alles preferanser kan derfor aldri bli fullstendig tilfredsstillt. Uten institusjoner som kan regulere eksternalitetene, både de positive og negative, vil se større forskjeller og dårligere levedyktighet utvikle seg i byene (Scott & Storper, 2015).

4.3 Endringer i byers næringsgrunnlag

Det pekes ofte på utvikling av teknologi og økonomiske faktorer som årsaker til urbanisering (Wessel, 2017). Den moderne storbyen vokste frem i løpet av 1800-tallet som en følge av den industrielle revolusjonen, da stadig flere mennesker flyttet til de nyindustrialiserte byene for å finne arbeid, som resulterte i en vekst av vestlige industribyer (Kim & Short, 2008). Utover 1900-tallet var fremdeles industri og fabrikkproduksjon hovedgrunnlaget for vestlige byers økonomi, med en organisering (av produksjon, konsumpsjon og distribusjon) som ble karakterisert som *fordisme* (Kim & Short, 2008). Fordismen var basert på en arbeidsprosess med standardiserte arbeidsoppgaver i storskala samlebåndsproduksjon av standardiserte fabrikkvarer. Ifølge såkalt ‘regulasjonsteori’ representerer den fordistiske organiseringen et ‘akkumulasjonsregime’. Et akkumulasjonsregime benevner en spesifikk sammenkobling av produksjon, forbruk og distribusjon – gjennom en sammenkobling av disse elementene stabiliserer kapitalakkumulasjon seg (Filion, 1995). I årene etter andre verdenskrig ble det

fordistiske produksjonssystemet sammenkoblet med en keynesiansk makroøkonomisk politikk (basert statlig inngripen og stimulering av etterspørsel). Det resulterte i et midlertidig balansert forhold mellom produksjon og forbruk, en kolossal økonomisk vekst, vekst i masseforbruk og utvidelser av velferdsstater i den vestlige delen av verden.

I løpet av 1970-tallet tok den lange vekstperioden i OECD-land slutt. Samspillet mellom endringer i den globale økonomien og lokale økonomiske, politiske og kulturelle faktorer, bidro til økte spenninger i det fordistiske akkumulasjonsregimet. De store industribyene opplevde en periode med avindustrialisering, omorganisering, nedleggelse og utflagging av fabrikker til mer produktive steder og til andre deler av verden, som resulterte i økonomisk nedgang og økt arbeidsledighet i mange vestlige byer. Det fordistiske og keynesianske makroøkonomiske regimet ble erstattet av en *ny økonomi*, hvor produksjonen var basert på mer fleksible *post-fordistiske* teknikker (Kim & Short, 2008). Brede utviklingstendenser som post-fordisme, avindustrialisering og globalisering impliserte fremveksten av nye næringer som skulle utgjøre et nytt økonomiske grunnlag for byer. Tjenestenæringer fikk en dominerende plass i den nye post-industrielle økonomien, parallelt med at industrisysselsetting avtok. I tjenester selges assistanse eller ekspertise heller enn et håndfast produkt, og dekker et bredt spekter, slik som blant annet helsetjenester, finansielle tjenester eller IT-tjenester. En sentral del av tjenesteøkonomien er kunnskapsbaserte næringsvirksomhet. Såkalte *forretningstjenester* er viktig i slik økonomisk aktivitet, og innebærer blant annet PR-tjenester, spesialiserte bank- og finans tjenester, konsulentvirksomhet og rådgivningstjenester, og IT-tjenester. I kjølevannet av deindustrialiseringen har storbyers økonomiske bærekraft i mindre grad vært avhengig av fabrikk- og produksjonsindustrien, og i stadig større grad blitt avhengig av en økonomi basert på slike typer tjenester og aktiviteter (Kim & Short, 2008).

Tjenesteøkonomien og den kunnskapsbaserte industrien innebærer at arbeidsmarkedet i byer blir bestående av svært mange forskjellige typer jobber. Forenklet kan man si at på den ene siden av spekteret finner de høytlønnede med høy utdannelse i kunnskapsintensive industrier, mens man på den andre siden finner de lavtlønnede som arbeider i serviceøkonomien og andre tjenesteytende funksjoner med lave formelle kompetansekrav. Sassen (1991) argumenterte for at veksten i tjenesteindustrien medfører en utviklingstendens mot *dualisering* i storbyer. Dualisering innebærer at den sosiale differensieringen får en timeglassform, der avstanden og polariseringen mellom de høytlønnede og lavtlønnede gruppene blir stadig større, som resulterer i sosio-romlig polarisering.

I en nylig studie av tolv europeiske hovedstater viser Musterd mfl. (2017) at den sosioøkonomiske segregeringen har økt i nesten alle hovedstedene de undersøker. Forfatterne

forklarer denne økningen i med fire underliggende strukturelle faktorer: økende sosial ulikhet kombinert med antagelsen om at romlig ulikhet følger sosial ulikhet; globalisering og påfølgende intern polarisering, hvor de rangerer byene etter hvor tette forbindelser de har til den globale verdensøkonomien (de skiller mellom Alpha, Beta og Gamma byer, med referanse til Sassens rammeverk for globale byer); ulikhet som konsekvens av restrukturering av velferdsregimer; utbredt deregulering og liberalisering av boligregimer. Studien viser på grunnlag av de strukturelle faktorene, at de fleste europeiske metropoler er blitt *mer* segregert og polarisert. Segregering mellom de øverste og laveste delene av det sosiale hierarkiet viste seg å være særlig omfattende. Forfatterne påpeker imidlertid at lokale og kontekstuelle variasjoner, slik som allerede eksisterende institusjoner, er sentrale i hvordan ulikhet og segregering i storbyene forløper seg.

4.4 Nyliberale dreininger i byers styringsgrunnlag

Som en følge av endrede økonomiske forhold og omstrukturering av både nasjonale og urbane økonomier, har det skjedd dreininger i hvordan byer styres og rollen lokale myndigheter spiller i styringen. Harvey (1989) konseptualiserer denne *nyliberale dreiningen* gjennom å påpeke en tendens der vestlige byer har gått fra en styrende og planmessig rolle til å innta en tilretteleggende og *entreprenørisk* rolle. Harvey hevder at byer i økende grad må legge til rette for lokal økonomisk vekst og utvikling. Dette skjer i en kontekst av økende global konkurranse, der lokale myndigheter må gjøre sitt beste for å fremstå attraktive for internasjonale økonomiske investeringer. Disse styringsendringene er ifølge Harvey en konsekvens av de tidligere nevnte utfordringene kapitalistiske vestlige økonomier og byer møtte mot slutten av 1970-tallet: avindustrialisering, arbeidsledighet, økonomisk nedgangstider, kombinert med påfølgende kutt i offentlige utgifter.

Harvey (1989) fremhever offentlige investeringer for å skape fysiske og sosiale infrastrukturer for private aktører, tilrettelegging for urbane livsstiler som innebærer fysisk oppgradering av sentrale områder og gentrifisering (utpressing av opprinnelig befolkning i et område til fordel for mer velstående befolkningsgruppe), samt økende tilrettelegging for tjeneste- og finansindustrien, som eksempler på strategier innen entreprenørpolitikken. Entreprenørpolitikken baserer seg på å at byer i større grad enn tidligere opererer som private selskaper, og offentlige myndigheter spekulerer i investeringer og opererer som risikotakere, ved hjelp av skattetilpasninger og insentiver for å tiltrekke seg internasjonal kapital og investeringer (Harvey, 1989).

Peck, Theodore og Brenner (2009) fremholder at byer ble sentrale for 1970- og 1980-tallets nyliberale restruktureringsprosjekter. De referer til disse endringene som en form for 'kreativ destruksjon'. *Destruksjonen* referer til avviklingen og nedbyggingen av institusjonelle ordninger. Det *kreative* handler om økt potensiale for nyetableringer og markedsorientert økonomisk vekst som oppstår i kjølvannet av en slik 'destruksjon'. Illustrerende for denne prosessen peker forfatterne til kutt i offentlige støtte til lokale myndigheter, samtidig som lokale myndigheter får økende ansvar og opptar en entreprenørisk rolle for å generere økonomisk vekst (Peck et al., 2009, s. 59). Et sentralt poeng i deres analyse er imidlertid at nyliberal restrukturering oppstår i ulike kontekster. Strategier har ulike utgangspunkt og blir påvirket av allerede eksisterende institusjonelle og politiske ordninger. Former for nyliberal byutvikling og politikk er *stiavhengig*, og vil altså være preget av de institusjonelle landskapene de oppstår i. For eksempel vil nyliberal byutvikling i Oslo ha et forskjellig uttrykk og intensitet sammenlignet med en by som London.

Storper (2014) argumenterer derimot for at fremveksten av nyliberale og markedsrettede tilpasninger heller er pragmatiske løsninger på problemer som er særlig fremtredende i byer. Som vi har sett er byer tettpakket av ulike funksjoner, aktiviteter og tjenester som er gjensidig avhengige av hverandre, og som ligger i geografisk nærhet til hverandre. Det fører til en konkurranse i den urbane kjernen, som i sin tur fører til et større behov for urban styring. Dette, kombinert med at byer stadig vokser, skaper en «*mismatch*» mellom funksjonelle og administrative grenser, som fører til det Storper kaller for pragmatiske og praktiske ad-hoc alternativer til styring av byer. Slike styringsmekanismer innebærer ofte tettere partnerskap mellom private og offentlige aktører og nettverksbasert styring, kjent som «*governance*».

Den 'kreative kulturindustrien' har blitt fremhevet som en sentral del av byers nye entreprenøriske strategier. En kulturdrevet byutvikling ble forsøkt som en ny økonomisk strategi for en rekke byer etter avindustrialiseringen. Ideen om en kulturindustri bygger på at den kulturelle sfæren skal tiltrekke seg både folk og investeringer, og dermed bidra til lokal økonomisk vekst. Slike aktiviteter, varer og tjenester skulle fungere som symboler for byers identitet i strategier for merkevarebygging (Turok, 2009). I forlengelsen av slike kulturledede strategier, foreslo Florida (2002) at byer skulle tiltrekke seg mennesker fra den *kreative klassen* (teknologi- og kunnskapsarbeidere, kunstnere, musikere, osv.) for å generere økonomisk vekst. Floridas' antagelse var at den kreative klassen ville flytte til en by dersom tre såkalte T'er var til stede: *teknologi*, *talent* og *toleranse*. Strategier for å tiltrekke seg denne kreative klassen har blitt anvendt av flere vestlige byer i forsøk på å gjenopplive den lokale økonomien. Antagelsene som ligger til grunn for Floridas 'bydiagnose' har imidlertid blitt kritisert fra flere hold. Florida

har blitt anklaget for å misforstå årsakssammenhengene mellom økonomisk vekst og kreativ humankapital, samt å åpne for en ulikhetsskapende politikk som tiltrekker seg allerede privilegerte mennesker på bekostning av underprivilegerte, og bidra til å øke sosial og økonomisk ulikhet (Peck, 2005; Storper & Scott, 2009).

4.5 Urbane boligmarkeder

Til nå har jeg pekt på en rekke endrede overordnede forhold og prosesser for utvikling, styring og næringsgrunnlag i storbyer. Disse endringene bidrar til å endre sammensetningen av byens sosioromlige struktur. Derfor er det også nødvendig å si noe om hvordan storbyers boligmarkeder fungerer.

Som redegjort for i kapittel 3 skiller boligen seg fra andre markedsvarer og velferdsgoder (Bengtsson & Ruonavaara, 2010): Blant annet er den låst til et spesifikt geografisk punkt, og den konsumeres over et lengre tidsperspektiv. Boliger er gjennomgående dyre å produsere, og kan ikke enkelt erstattes av andre varer. Disse forholdene gjør boligmarkedet mer komplekst enn andre markeder.

Maclennan (2012) sammenfatter særtrekkene ved urbane boligmarkeder på følgende måte: Et *marked* kan helt generelt defineres som et system eller en institusjon for utveksling, hvor en rekke mekanismer legger til rette for informasjonsflyt mellom kjøpere og selgere. Derfor kan et boligmarked defineres som et system hvor boliger blir etterspurt og tilbys av aktører i markedet, og som dermed selges og kjøpes. På den ene siden defineres boligen som et *hjem*. På den andre siden relaterer boligen også til de prosessene og aktørene som planlegger, produserer, finansierer og vedlikeholder boliger som verdiobjekter. Kompleksiteten i boligmarkedet handler blant annet om hvordan prisene på boligmarkedet er påvirket av en rekke materielle og økonomiske faktorer. Det finnes nær sagt uendelig variasjon i boligens størrelser, stiler, design og fasiliteter. I tillegg spiller den geografiske lokasjonen en rolle: tilgjengelighet og nærhet til arbeid, fritidsaktiviteter og ulike former for tjenester blir særlig viktige, sammen med nabolagets kvalitet. Boligen er *fysisk låst* til det geografiske punktet, men lokaliseringen er *relativ* og kan endres over tid – disse egenskapene, kombinert med at boliger varer lenge (de har lang «holdbarhet»), gjør boligen som en vare iboende risikofull: eiere av en bolig kan risikere verdi- og prisreduksjon (men også forventede stigning) av grunner som ligger helt utenfor deres kontroll. Raskt skiftende og ikke-lineær etterspørsel spiller derfor ofte ut i en kontekst med treg respons på tilbudssiden.

I tillegg til å være påvirket av sammensatte egenskaper og materielle forhold er boligmarkedet også forankret i komplekse sosiale relasjoner: en spesifikk bolig står i forbindelse til det det rundt deg og alle aktørene som er involvert i bolig og boligproduksjon. Produksjonen av det fysiske miljøet er ikke kun et resultat av tilbud og etterspørsel i et marked – det er også en funksjon av tidsmessige og romlige sosiale relasjoner som inkluderer en rekke aktører (som landeiere, investorer, utviklere, byggere, designere, arbeidere, selskaper, lokalbefolkning og forbrukere). I tillegg regulerer offentlige aktører konkurransen mellom de øvrige aktørene. Slike strukturer må forstås i henhold til koblinger (både funksjonelle, historiske, politiske, sosiale og kulturelle) til bredere strukturelle elementer (økonomiske og institusjonelle) av den politiske økonomien (Knox & Pinch, 2010). Disse aspektene er med på å gjøre boligen til et helt spesielt markedsprodukt, og derfor også boligmarkedet til et sammensatt og komplisert marked.

Tilgangen på *areal* som knapphetsfaktor er et sentralt kjennetegn for urbane boligmarkeder sammenlignet med nasjonale eller rurale markeder. Arealknappheten fører til høyere priser på grunnareal slik at boligpriser i byene i større grad bestemmes av tilgang til tomter enn faktiske byggekostnader (Barlindhaug, 2012b). Priser i urbane boligmarkeder styres blant annet av en mengde tilbudsrelaterte faktorer slik som myndigheters reguleringsbestemmelser og kvalitetskrav, arealknapphet, utbyggeratferd, tomtetilgang og tomtkostnader, lønnsnivå og skatteregler, tilgang på arbeidskraft og kapital og konkurransesituasjon. En mengde etterspørselsrelaterte faktorer påvirker også prisdannelse, slik som skattefordeler, forventninger og inntekt, husholdningers preferanser og betalingsvilje, samt befolkningsvekst og sentralisering, i tillegg til reisekostnader mellom bolig, arbeid og byens tilbud (Barlindhaug, 2012b; Nørve et al., 2012).

I løpet av de siste femti årene har analyser av urbane boligmarkeder basert seg på *monosentriske* modeller for romlige mønstre med soner som omkranser et sentrum (Maclennan, 2012). Slike modeller er basert på antagelser om likevektkonkurranse. I svært forenklede monosentriske modeller antas alle husholdninger å være like: beboere reiser inn mot et tydelig definert sentrum, har den samme inntekten og bruker samme beløp på forbruk, husleie og transport, og bor i leide boliger med like stort grunnareal. I modellene antas prisene i sentrum høyest og prisene synker mot randsonen hvor prisene er lavest (Barlindhaug, 2012b). Ifølge Maclennan (2012) har det imidlertid vist seg at urbane boligmarkeder er altfor komplekse til å beskrives som endimensjonale markeder forankret i likevektsmodeller. Urbane boligmarkeder består blant annet av undermarkeder, eller *submarkeder*, som igjen består av ulike sosiodemografiske grupper med forskjellige preferanser og ulike ressursnivåer.

Undermarkedene er ofte bestemt gjennom klassetilhørighet, alder, etnisitet osv. Monsentriske modeller har derfor begrenset egnethet når det kommer til å forklare urbane boligmarkeders strukturer og virkemåter. Desentralisering av både arbeidsplasser og folks boliger, økende inntekter og inntektsforskjeller, ulike preferanser og livsstiler har også bidratt til å gjøre urbane boligmarkeder mer komplekse. MacLennan fremholder derfor at analyser av boligmarkeder må være mindre reduksjonistiske for å kunne si noe om hvordan urbane boligmarkeder faktisk fungerer. MacLennan peker også på hvordan boligmarkeder har fått en fornyet interesse de siste to tiårene: for både den lange boligprisveksten fra 1990-tallet og den påfølgende globale finanskrisen i 2007, var boligpriser, velstand og verdier sentrale elementer for ustabilitet. Han hevder derfor at det er viktig å se boligmarkeder i en makroøkonomisk kontekst, hvor drivere av tilbud og etterspørsel, slik som inntekt, skatt og renter, kobles sammen med nasjonale boligforhold.

4.6 Utviklingstrekk i en norsk kontekst

Dette kapittelet har så langt presentert teoretiske sammenhenger for vestlige byers utvikling de siste tiårene. Disse teoretiseringene har vektlagt hvordan urbanisering og befolkningsvekst bidrar til å øke presset i storbyer, samtidig som endrede økonomiske og næringsmessige forhold påvirker den sosioromlige sammensetningen og styringen av byer. I det som følger vil jeg derfor gå gjennom noen av disse utviklingstrekene i en norsk kontekst.

Urbaniseringen i Norge skjøt fart mot slutten av 1800-tallet, og byene vokste med hele 87 prosent mellom 1875 og 1900 (Myrhe, 2006 i Wessel & Barstad, 2016). Denne perioden kjennetegnes også industrialisering. Oslo, eller dens tidsriktige navn *Christiania*, var fra midten av 1850-tallet først dominert av tekstilindustri, og senere av jern- og metallindustri. Disse næringene fungerte som et sentrum for den norske industrielle gjennombruddet (Kjeldstadli & Myhre, 1995, s. 26). Urbaniseringen i Norge fortsatte gjennom 1900-tallet, og på 1980-tallet lå urbaniseringsgraden i Norge på 70,5 prosent. Denne utviklingen fortsatte i det 21. århundre og på 2000-tallet var den norske urbaniseringsgraden steget til 77,3 prosent, og i 2015 lå den på 81,1 prosent (Wessel & Barstad, 2016).

På 1980-tallet var det i hovedsak mellomsonene og de ytre sonene i de store byene som vokste, mens indre sone hadde en negativ befolkningsutvikling i dette tiåret. Storbyens indre soner var da fremdeles preget av forurensing fra industri og biltrafikk. Wessel og Barstad (2016) viser at omlandet til storbyene vokste sterkt på begynnelsen av 1990-tallet, og at storbyene (her definert som; Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø) vokste saktere

frem til 2005. I den etterfølgende perioden begynte imidlertid de indre sonene i storbyene å vokse raskere enn omlandet som følge av reurbanisering, fortetting og en renessanse av bylivet. Wessel og Barstad (2016) viser de tydelige tendensene mot reurbanisering der indre sone i Oslo økte sin andel av befolkningen fra 14,7 prosent i 1990 til 17 prosent i 2015. De peker også på at dagens urbanisering er kraftig, og at urbaniseringsgraden var like sterk mellom 2005 og 2015 som mellom 1970 og 2000. Den nye urbaniseringen skjer imidlertid på et høyere nivå: bykommunene Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø hadde en årlig vekst på 1,6 prosent mellom 2000 og 2015, mens tilsvarende tall fra 1960-tallet var på 0,8 prosent. Wessel og Barstad (2016, s. 69). påpeker videre at «[...] under den siste bølgen har urbaniseringen et tydeligere preg av nullsumspill, det vil si at storbyene vokser på bekostning av periferien».

Storbyers vekst tilskrives i dag til fødselsoverskudd, sentralisering (dvs. at flere flytter fra mindre steder til større steder) og innvandring fra utlandet. Innvandring er i den nåværende perioden av norsk byvekst en av hovedårsakene til at byer vokser. Oslo ville for eksempel kun vokst med 4 prosent mellom 2008 og 2014 dersom man ikke inkluderte innvandrerbefolkningen, til forskjell fra den faktiske veksten på 14 prosent (Wiggen, Dzmarija, Thorsdalen og Østby, 2015 i: Brattbakk et al., 2016).

Oslo gjennomgikk, i likhet med mange andre vestlige storbyer, en deindustrialisering i løpet av 1970-tallet. Oslo utviklet seg i denne perioden fra å være landets mest industrialiserte distrikt til et av de lavest industrialiserte (Kjeldstadli & Myhre, 1995). I Oslo så man deretter en voldsom vekst i service- og kunnskapsindustri utover 1980- og 1990-tallet. Vatne (2005) viser at mellom 1995 og 2000 økte for eksempel antall ansatte i IKT-bransjen seg med 141% i Oslo. Samtidig var økning i annen forretningsmessig tjenesteyting også stor. Av nyetableringer i denne bransjen var rundt halvparten i Oslo-området. I tillegg lokaliserte de fleste hovedkontorer seg i Oslo fremfor andre steder i landet. I løpet av kort tid skjedde det altså store endringer i sammensetningen av arbeidsmarkedet i Oslo.

Wessel (2006) viser hvordan det mellom 1993 og 2000 vokste frem et inntektsgap mellom nøkkelbransjer (definert som forretningstjenester, handel med IKT-varer og høyteknologisk industri) i den nye tjenesteøkonomien og den gamle økonomien, og at ulikheten i inntekt økte mest internt i nøkkelbransjene. Slike utviklingstrekk kan indikere at Sassen sin polariseringstese har en viss relevans for nærings- og inntektsutviklingen i Oslo. I en senere studie viser også Wessel (2013) at mesteparten av veksten i inntektsulikhet i Oslo-regionen mellom 1993 og 2004 skjer innen tjenesteøkonomien, i bransjen for kunnskapsintensive forretningstjenester.

Endringer i det økonomiske grunnlaget for byer er altså med på å endre sammensetningen av byers befolkning. Blant annet gjennom lønnsstrukturen i arbeidsmarkedet, og derfor også byens sosioromlig geografi, som igjen kan bidra til å endre strukturer i boligmarkedet og heve terskelen for de med minst ressurser. Wessel (2015, s. 139) hevder for eksempel at prosesser som globalisering, innvandring og industriell omstrukturering har ført til omfattende endringer for Oslo-regionen. En særlig markant effekt er ulike gruppers muligheter til å velge hvor de skal bo: husholdninger i de øvre inntektssjiktene har fått overtaket i konkurransen om det urbane rommet.

I likhet med mange andre vestlige storbyer har også norsk byplanlegging- og utvikling beveget seg fra å være orientert mot en overordnet planlegging (*governance*) til en markedsbasert byutvikling (*governance*), kjennetegnet av økt samarbeid mellom offentlige og private aktører (Jensen, 2013). Samtidig har det kommunale, som vi har sett, trukket seg tilbake fra investeringer og salg av tomter. Privatisering og markedsretting av boligbygging i Norge – og særlig i Oslo-regionen – har gjort økonomiske hensyn i boligbygging mer framtrødende (Barlindhaug & Nordahl, 2012). Den markedsbaserte byplanleggingen styres i stor grad av private initiativtakere med hovedsakelig kommersielle motiver, som er særlig fremtrødende i urbane områder med stort utbyggingspress.

Norsk byutvikling og -planlegging er fremdeles i forankret i lokale demokratiske styringskanaler, hvor kommunen er en viktig styringsinstitusjon for planlegging (Falleth & Saglie, 2017), og kan derfor ikke kalles fullt ut entreprenørisk eller nyliberal. Likevel fremheves blant annet oppgraderingen av havnefronten i Oslo, med utbyggingen av Barcode i Bjørvika, som et eksempel på en form for entreprenørpolitikk eller kulturdrevet byutvikling i norsk kontekst (Andersen & Røe, 2017; Bergsli, 2015). Transformasjonen av havnefronten tolkes som en strategi fra lokale myndigheter for å tiltrekke seg internasjonale selskaper og investeringer. Som beskrevet ovenfor mener Harvey (1989) at sosiale konsekvenser av en entreprenørisk styringslogikk innebærer at velstående og ressurssterke forbrukere, selskap og aktører drar nytte av byen på bekostning av arbeiderklassen og de vanskeligstilte. En fortsettelse av entreprenøriske former for byutvikling i Oslo kan få ringvirkninger og utøve press på lokale boligmarkeder gjennom en politikk som innretter seg på å tiltrekke seg internasjonale investeringer og «riktig type mennesker» (som den *creative klassen*). En slik strategi kan heve terskelen ytterligere for de med mindre muligheter og ressurser i konkurransen om den urbane arena. Andersen og Skrede (2017) fremfører et lignende argument i sin studie av fortetningspolitikken i Oslo. Fortetting brukes som et verktøy med mål om å skape bærekraftige byer gjennom å utnytte areal mer effektivt. Forfatterne mener at en slik politikk i realiteten

skjuler en agenda om å skape en attraktiv by med mål om å tiltrekke seg ressurser både i form av mennesker (les: den kreative klassen), internasjonale selskaper og investeringer. De mener at bærekraftbegrepet blir brukt for å legitimere strategier som i realiteten fremmer urban konkurransedyktighet.

I urbane boligmarkeder eksisterer det en del utfordringer knyttet til den sterke graden av urbanisering, særlig i Oslo. Barlindhaug (2012b) sammenstiller en del av disse utfordringene: i urbane boligmarkeder ser man gjerne et etnisk segregert bosettingsmønster. Skillet mellom Oslo vest og øst er et illustrerende eksempel. Arbeidstakere innenfor lavinntektssegmentene av service- og tjenesteøkonomien finner ikke boliger i nærhet til arbeidsplassene sine, som illustrert ved Sykepleierindeksen (Lund, 2018). Når prisene øker som en følge av at flere flytter til byer, og de eksisterende boligeierne får en økende boligformue kan dette gi økonomiske fordelingsvirkninger mellom boligeiere og leiere, og mellom de som bor sentralt/urbant og de som bor i periferien. I tillegg gir prisstrukturen i et deregulert boligmarked en mer segregert bosetting på grunn av de tydelige forskjellene i prisnivåer. Et deregulert boligmarked fører også til at økonomiske ressurser og boligpriser har en betydelig innvirkning på hvor man kan bosette seg. Således vil lavinntektsgrupper og vanskeligstilte derfor ha mye større utfordringer med å finne adekvate boliger sentralt i en stor by.

4.6.1 Storbyutfordringer

Tidligere i dette kapittelet beskrev jeg ulike representasjoner av byen. Byen er av noen ansett som et onde og opphav til negative sosiale utfall. Dette bildet er ikke hentet ut av «løse luften»: fordi det er ofte i storbyene man finner de største sosiale utfordringene og de største sosioøkonomiske forskjellene. I en sammenfatning (Brattbakk et al., 2016) av forskning på norske storbyer pekes det på noen av de mest sentrale storbyutfordringene. En svært viktig faktor, som jeg skildret tidligere i kapittelet, er den til dels kraftige befolkningsveksten som gjør storbyene til pressområder, med vekst i boligpriser, utbyggingspress og press på tjenestetilbud. Et annet fremtredende trekk i storbyer er at man finner både de med aller lavest og de med aller høyest levekår. Storbyene preges altså av stor ulikhet og interne forskjeller. I storbyene er individer med de største og mest sammensatte levekårsutfordringene overrepresentert, og denne gruppen blir særlig ressurskrevende for det lokale tjenestetilbudet. Det innebærer at *hopning* av problemer på individnivå en utfordring i storbyer. Brattbakk mfl. (2016) peker til at sosialhjelpavgifter per innbygger og andelen vanskeligstilte er mye høyere i storbyene enn i mindre kommuner. Befolkningssammensetningen i storbyene er preget av en

høy andel av grupper som ofte er mer utsatt enn andre; lavinntektsgrupper, leietakere, innvandrere, store barnefamilier, aleneboende, bostedsløse og personer som sliter med rus og psykiske lidelser (Brattbakk et al., 2016).

I tillegg er hopningsproblemer på *områdenivå* mest fremtredende i storbyer: etnisk og sosioøkonomisk segregering, gentrifisering og nabolagseffekter bidrar til å konsentrere ressurssvake individer i geografiske områder. Segregasjonsmønstre og intern geografisk differensiering, altså fordelingen av grupper og ressurser, blir regnet som en typisk storbyutfordring (Brattbakk et al., 2016). Denne indre differensieringen henger sammen med hvordan sammensetningen av befolkningen i byer skiller seg ut. For eksempel er innvandrerbefolkningen overrepresentert i storbyene og innvandrere har jevnt over dårligere levekår enn resten av befolkningen (Brattbakk et al., 2016).

4.6.2 Særskilte utfordringer i Oslo

En rekke av utfordringene som tilskrives storbyer generelt, er enda mer fremtredende i Oslo. Oslo har lenge har blitt omtalt som *den delte byen* og *ulikhetens by* (Kjeldstadli & Myhre, 1995; Ljunggren, 2017). Den sosiale ulikheten og segregasjonen er sterk, noe som gjør seg tydelig gjennom de store forskjellene mellom øst og vest. Befolkningssammensetningen i Oslo skiller seg både fra andre storbyer, og resten av landet som helhet, gjennom en overrepresentasjon av ulike grupper. Oslo har den største innvandrerbefolkningen, flest i lavinntektsgrupper, flest sosialhjelpsmottakere og andre vanskeligstilte grupper (Brattbakk et al., 2016). Som vi har sett har Oslo gjennomgått en omlegging av næringsgrunnlaget sitt, og utviklet en post-industriell økonomi. I tillegg har Oslo opplevd en dreining mot en mer markedsrettet byutvikling- og styring (kombinert med dereguleringen av bolig- og kredittmarkeder fra nasjonalt hold). Oslo har også hatt en vedvarende befolkningsvekst siden 1980-tallet, og utbyggingspress i et område karakterisert av begrenset areal, med marka og fjorden som ytre begrensninger. Disse endringene er med på å skape særskilte utfordringer i Oslo.

Som vi så fra de tidligere kapitlene har norsk boligpolitikk beveget seg fra en universell til en selektivboligpolitikk, med en boligsektor som nå er eierdominert. Sørvoll, Nordvik og Turner (2020) påpeker at den markedsorienterte boligpolitikken gjør at Oslo fremstår som svært deregulert og eierdominert i en europeisk komparativ kontekst. De hevder at boligsektorens deregulerte karakter betyr at fordelingen av godene på boligmarkedet bestemmes av husholdningens kjøpekraft, noe som bidrar til en geografisk segregering etter inntekt og formue.

Ifølge boligprisindeksen til SSB har boligprisene i snitt steget hvert eneste år siden 1993, med unntak av et opphold i 2008 – året finanskrisen inntraff. I Oslo har boligprisene steget med hele 820% mellom 1993 og 2019 (SSB, 2019a). Dagens debatt- og mediebilde er preget av misnøye med en markedsorientert boligpolitikk som har resultert i kraftig voksende boligpriser, økende ulikhet og stadig dårligere forhold blant vanskeligstilte og lavinntektsgrupper (se f.eks.: Dagsavisen, 2016; Klassekampen, 2019; VårtOslo, 2019a, 2019b; Åmås, 2019). En gjennomgående bekymring handler om *å komme seg inn på boligmarkedet*, altså å etablere eierskap til en bolig. Bekymringene retter seg særlig mot de som har *vanlige yrker* med gjennomsnittlig lønnsnivå og deres (manglende) muligheter for å kunne etablere seg på boligmarkedet. Nylig ble det utviklet en såkalt «sykepleierindeks», som skal vise hvor stor andel av boliger i boligmarkedet som kan kjøpes med en enslig sykepleierlønn (Lund, 2018). Indeksen viser at en sykepleier, med gjennomsnittlig årslønn på ca. kr. 540 000 og maksimal belåningsgrad, kun har råd til å kjøpe 5 prosent av boligene som ble omsatt i 2018 i Oslo (Lund, 2018, s. 69).

Flere studier har påpekt fordelingsimplikasjoner av boligprisøkningen i Oslo. Lindquist og Vatne (2019) bemerker som nevnt i forrige kapittel at husholdningers kjøpekraft i boligmarkedet har økt, men at fordelingen av kjøpekraft er svært ulik mellom inntektsgrupper. Denne utviklingen viser seg å ha en tydelig geografisk dimensjon: i Oslo er låneevnen enda skjevtere fordelt. Der er kjøpekraften høyere blant de høyere persentilene, og lavere blant de lavere persentilene, sammenlignet med de andre store byene og landet samlet (Lindquist & Vatne, 2019, s. 16). I 2015 og 2016 falt kjøpekraften i Oslo, og ifølge Lindquist og Vatne kan en svekket kjøpekraft bety at eierskap i boligmarkedet i Oslo forbeholdes en mindre gruppe husholdninger enn ellers. De antar at det derfor er husholdninger med høye inntekter som har mulighet til å lånefinansiere boligkjøp i Oslo, og at en slik utvikling kan bety at arv og hjelp fra foreldre kan ha større betydning i Oslo enn andre steder.

Nettopp den geografiske dimensjonen i betydningen av arv og foreldrehjelp ble som nevnt i forrige kapittel tydelig vist av Galster og Wessel (2019). I deres generasjonsstudie av boforhold over tre generasjoner påviser de en betydelig større effekt av å ha besteforeldre som har bodd i Oslo. Effekten av å ha hatt besteforeldre som bosatt i Oslo er særlig sterk på barnebarnas bosituasjon og prisen på barnebarnas bolig dersom besteforeldrene har bodd i en stor og/eller dyr bolig i Oslo. Boligformuer opparbeidet som en følge av særskilte forutsetninger som har eksistert for boligmarked i Oslo, har altså spilt en avgjørende rolle i å reprodusere ulikheter på tvers av generasjoner.

Den geografiske dimensjonen gjør seg også tydelig i forbindelse med den økende gjeldsbelastningen. Boliglånsundersøkelsen fra 2018 viser stor geografisk variasjon i gjeldsgrad, der den gjennomsnittlige gjeldsgraden er høyere i Oslo enn i resten av landet. I Oslo hadde 7 prosent av alle lån en gjeldsgrad på mer enn fem ganger inntekten (500 prosent), og 10 prosent hadde en gjeldsgrad som så vidt var innenfor grensen (mellom 490 og 500 prosent). I resten av Norge var de samme andelene på henholdsvis 2 og 3 prosent (Finanstilsynet, 2019a, s. 18).

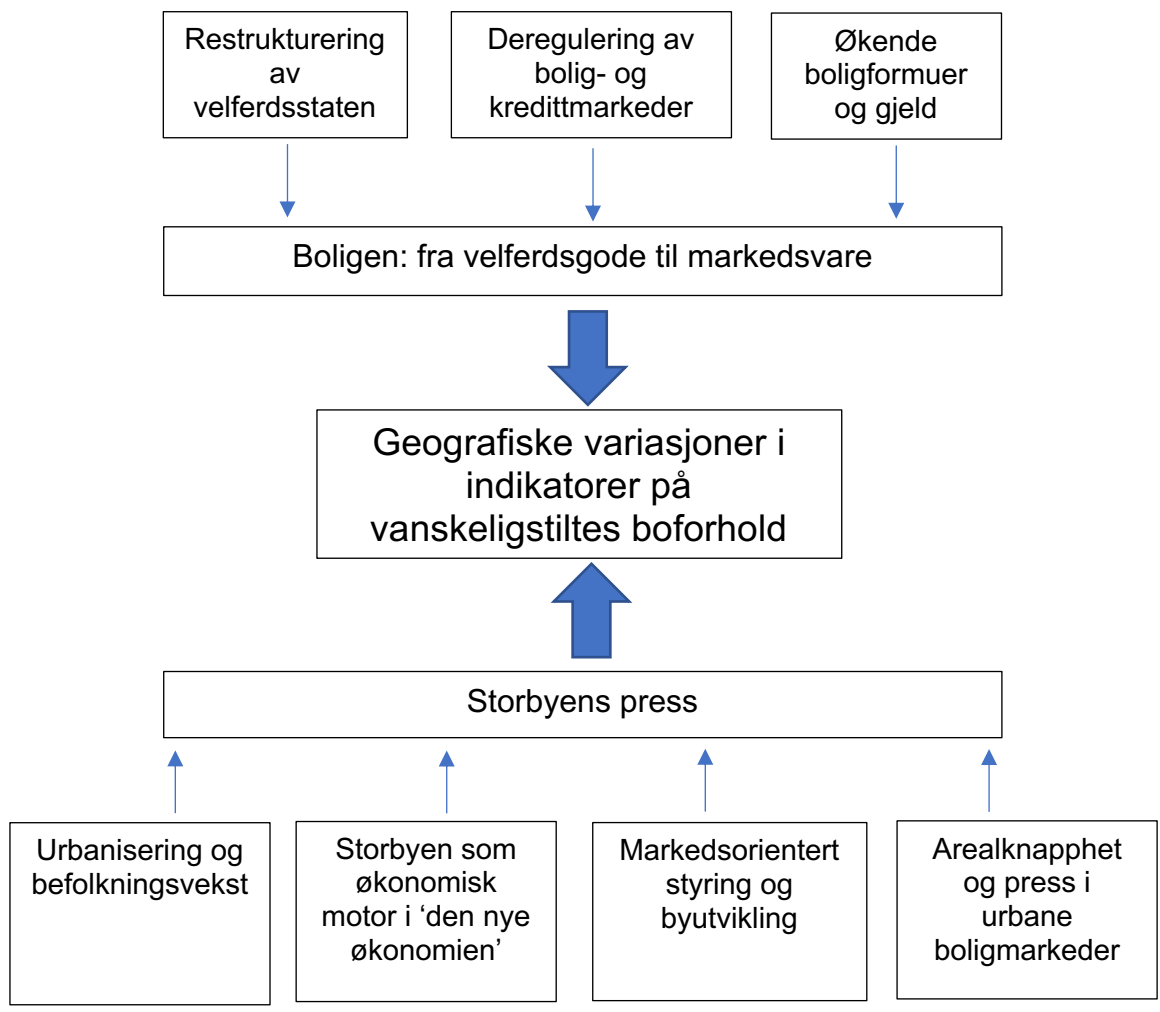
Norske storbyer har ikke, i motsetning til andre skandinaviske land, noen former for offentlig og allmenn utleiesektor eller boligsektor. Den offentlige boligsektoren i Oslo karakteriseres som den mest residuale, behovsprøvde og markedsstyrte boligsektoren i Europa (Sørvoll, 2019). I en kontekst med deregulerte boligmarkeder, kan derfor markedsmekanismene slå enda sterkere ut i urbane områder og forsterke forskjellene mellom storbyer og resten av landet. I likhet med boligprisene har også leieprisene gjennomgått en kraftig økning de siste årene (SSB, 2019b). Turner og Wessel (2019) undersøker hvordan markedskjeder og filtreringsprosesser fungerer i boligmarkedet i Oslo. Markedskjeder er den underliggende mekanismen for markedsbasert boligpolitikk, og bygger på en antagelse om at nye boliger vil skape en kjede ved å frigjøre andre boliger på boligmarkedet. Det skal føre til at boliger for alle typer husholdninger i boligmarkedet blir frigjort, både for de velstående og ressursvake husholdningene. I Oslo eier imidlertid omtrent 80% av husholdningene sine egne boliger, og leiemarkedet er stort sett forbeholdt de som ikke har råd til å etablere seg på eiermarkedet eller som har leiemarkedet som et *midlertidig stoppested* før etablering på eiermarkedet. Turner og Wessel viser at leiemarkedet i Oslo fungerer lite effektivt ut ifra antagelsene om markedskjeder. Mer enn halvparten av ledige boliger blir tatt av noen som ikke etterlater ledig bolig, samtidig som at nesten 30% av førstegangskjøpere «hopper over» leiemarkedet og etablerer seg direkte på eiermarkedet. Funnene antyder at det over tid blir dyrere å etablere seg på boligmarkedet for de som ikke mottar finansiell støtte fra familien. Turner og Wessel påpeker videre at studien viser betydningen i bosettingsmønstre og urbanisering: et markedsrettet boligsystem har færre sosiale konsekvenser i spredtbygde og mindre urbane områder, fordi befolkningstendenser holder prisene nede og selvbygging fremdeles er et alternativ. De ressursvake i Oslo og andre storbyer møter imidlertid en annen situasjon, med uelastisk boligtilførsel og svært begrenset mobilitetsmønstre i boligmarkedet, uten muligheter for selvbygging eller familieressurser (Turner & Wessel, 2019, s. 21). Samlet sett understreker studien de utfordringer som oppstår i en urban kontekst med en markedsorientert boligpolitikk. Turner og Wessel påpeker at dagens boligpolitikk ikke tar hensyn til geografisk sensitivitet for boligmarkeder og boforhold. De tar

derfor til orde for å forbedre mulighetene i nettopp leiesektoren og i den offentlige boligsektoren, gjennom å styrke ikke-kommersielle utleiery som kan tilby langtidskontrakter. I tillegg foreslår de et gradvis skifte mot nøytralitet for disposisjonsform; samfunnet ikke bør godta en oppfatning om at selveierskap fungerer som et «bevis for samfunnsmedlemskap» (Turner & Wessel, 2019, s. 22).

4.7 Oppsummering

Vi har sett at byer er i stadig vekst på grunn av tilflytting og innvandring, og at den omfattende urbanisering skaper et særegent press i storbyer. Stordriftsfordeler og agglomerasjonsdynamikker gjør at en rekke politiske, administrative, sosiale, økonomiske og produktive aktiviteter samles i byer. Som følge av globalisering, omlegging av byers økonomi, endret næringsgrunnlag og en forandret rolle for offentlig sektor, ser man i økende grad markedsorienterte former for styring i post-industrielle byer. I tillegg blir det urbane boligmarkedet karakterisert av knapphet og begrenset areal, noe som skaper et enda sterkere press på boligpriser og boforhold enn i mindre urbane boligmarkeder. Disse forutsetningene og endringsprosessene gjør at man i storbyer ser den største ulikheten og det største presset på boligmarkedet. I en norsk kontekst er urbanisering og endringer i både styring og næringsgrunnlag medvirkende til å skape særskilte utfordringer i storbyene, særlig Oslo. Det er i Oslo-området vi observerer den sterkeste boligprisveksten, og det er her det pekes på mest omfattende fordelingsimplikasjoner som følge av de skisserte endringene. I kombinasjon med omleggingen av velferdsstatlig politikk, deregulering av bolig- og kredittmarkeder – og en påfølgende voldsom vekst i boligpriser, boligformuer og boliggjeld – antas dette å skape enda dårligere forutsetninger for ressursvake i storbyene enn i resten av landet.

Figur 1 viser de antatte teoretiske sammenhengene som har blitt redegjort for i dette og det foregående kapitlet.



Figur 1: Illustrasjon av teoretiske sammenhenger

5 Metode og data

I dette kapittelet vil jeg redegjøre for noen betraktninger rundt oppgavens tema og metodevalg. Videre forklarer jeg hvilke vurderinger jeg har gjort i prosessen med å velge ut og operasjonalisere variablene jeg benytter meg av. Deretter går jeg nærmere inn på hva slags statistiske metoder og analyser jeg anvender. Til slutt gjør jeg noen bemerkninger rundt metodiske utfordringer, og påpeker noen potensielle svakheter ved oppgavens metodologiske rammeverk.

5.1 Tema og metodevalg

Opgavens tema omhandler hvordan bolig som et velferdsgode og markedsvare varierer i tid og rom, med et særlig fokus på storbyen. Problemstillingene retter seg mot hvordan boligmarkedet fungerer stratifiserende og ulikhetsskapende, hvor jeg tar sikte på å undersøke geografiske variasjoner i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold. Som forskningsspørsmålene som ble stilt i introduksjonen viser er jeg interessert i å undersøke geografiske variasjoner i ulikhet i boforhold. Jeg ønsker altså å finne ut om det er en sammenheng mellom geografisk nivå og indikatorene på vanskeligstiltes boforhold, og om dette har endret seg i løpet av perioden 2001 - 2015. Slike spørsmål, som berører overordnede mønstre og sammenhenger mellom et stort antall enheter, fordrer en kvantitativ tilnærming (Ragin & Amoroso, 2011).

Kvantitative metoder innen samfunnsgeografien har røtter tilbake til den såkalte kvantitative revolusjonen fra 1950-årene (Cresswell, 2013). Samfunnsgeografi som fagtradisjon har utviklet seg gjennom kritikk av tidligere hovedstrømninger som har ført til etableringen av nye dominerende paradigmer. I ulike perioder har forskjellige ontologiske og epistemologiske antagelser ligget til grunn for fagets tilnærming til kunnskap (Hubbard et al., 2005). Den romlige regionale geografien ble avløst av et marxistisk inspirert paradigme, som igjen ble gjenstand for en postmoderne kritikk. I dag vil nok mange forskere og samfunnsgeografer hevde at de er påvirket av flere av fagets hovedstrømninger i sitt arbeid, og at de ikke fullt ut abonnerer på ett enkelt paradigme. Samtidig går et tydelig skille mellom kvantitative og kvalitative tilnærminger til forskning, både i datainnsamling, analyse og antagelser som ligger til grunn for kunnskapsproduksjon. Sheppard (2001) tar til orde for å skrote den ødeleggende dikotomien mellom kvantitative og kvalitativ forskning. Han mener vi

må gå bort fra oppfatningen av at kvantitative metoder er synonymt med empirisme, positivisme og det å forsvare både sosial og akademisk *status quo*. Sheppard anser dette skillet som et sosialt produkt av rivalisering både innad og mellom fagmiljøer. Han tar derfor til orde for at progressive samfunnsgeografer må ta i bruk kvantitative metoder og bruke det til en frigjørende samfunnsgeografi.

Det er verdt å bemerke forholdet mellom teori og empiri i denne oppgaven. I de foregående teorikapitlene tok jeg for meg teoretiseringer av forholdet mellom bolig, velferd og marked. Det har skjedd en økt vektlegging av markedsaspekter ved boligen, og tendenser som kommodifisering, deregulering, finansialisering, økende boliggjeld og boligformuer, og en stadig mer markedsrettet boligpolitikk ble belyst. Disse tendensene ble igjen påpekt å være enda tydeligere til stede i urbane kontekster, som følge av endringer i byers næringsgrunnlag og styring, og et større press på urbane boligmarkeder. Tendensene ble beskrevet som faktorer som medvirker til å øke ulikhet og forverre boforholdene for med minst ressurser. Den teoretiske diskusjonen har synliggjort sosiale og geografiske dimensjoner av boforhold, og vil ramme inn hvordan oppgavens empiriske undersøkelse kan forstås i et bredere historisk og politisk perspektiv. *Overgangen* fra det *teoretiske* til det *empiriske* er en kritisk del av arbeidet. Avstanden i abstraksjonsnivåer mellom en teoretisk diskusjon og empirisk analyse kan stå i fare for å bli for stor. Derfor er det viktig å understreke at jeg ikke har som mål å observere bakenforliggende drivkrefter bak observerte mønstre. I stedet vil jeg bruke en empirisk og kvantitativ orientert undersøkelse av indikatorer på vanskeligstiltes boforhold som et mer *indirekte* grunnlag for refleksjoner rundt prosesser og endringer. Dagens boforhold må ses i lys av historiske linjer og en teoretisk bakgrunnsforståelse.

5.2 Datamaterialet

For å besvare problemstillingene ved hjelp av kvantitative metoder trengs det et omfattende datamateriale som inneholder informasjon om individers og husholdningers boliger og boforhold på ulike geografiske nivåer, samt sosioøkonomiske egenskaper ved disse individene og husholdningene. Derfor benytter jeg meg av det allerede foreliggende datamaterialet fra levekårsundersøkelsene (EU-SILC), som er innhentet og bearbeidet av Statistisk sentralbyrå (SSB). Livekårsundersøkelsene går tilbake til 1973, men har siden 1996 blitt gjennomført etter en modell med to årlige undersøkelser, hvor den ene er en tverrsnittsundersøkelse med roterende tema og den andre en panelundersøkelse (Støren & Todorovic, 2018). Jeg tar utgangspunkt i tverrsnittsundersøkelsen som har roterende temaer. *Bolig og boforhold* er tema for surveyundersøkelsen hvert tredje år. Som et resultat av samordning med internasjonale krav

og effektivisering av datamateriale ble systemet for levekårsundersøkelser gjort om fra 2011 og innlemmet i den årlige EU-SILC undersøkelsen som Norge er forpliktet å delta i gjennom EØS-avtalen (Støren & Todorovic, 2018). Formålet med EU-SILC er å produsere datamateriale for EUs indikatorer for velferd og sosial inkludering. Jeg tar utgangspunkt i undersøkelsene fra 2001 og 2015. Det har i løpet av denne perioden skjedd noen endringer i innsamlingen av datamaterialet. Det betyr at noen av variablene vil skille seg fra år til år. Jeg vil kommentere dette nærmere i gjennomgangen av valg og operasjonalisering av variabler.

Datamaterialet jeg benytter meg av inneholder informasjon om ulike aspekter ved husholdningers boliger og boforhold. Kjerneindikatorene i undersøkelsen er hustype, boligstandard (boligstørrelse, WC, bad, kalde og fuktige rom), eierforhold, boligøkonomi (kostnader), og bomiljø (støy, rekreasjonsområder i nærmiljøet) (Støren & Todorovic, 2018). Undersøkelsen er gjennomført med et landsrepresentativt utvalg av personer i alderen 16 år og over, og det er gjort korrigeringer for innsamlings- og bearbeidingsfeil, samt for frafall og utvalgsskjevhet ved hjelp av vekting (Revolv & Holmøy, 2016). I tillegg til å inneholde surveyinformasjon om individene og husholdninger, blir registeropplysninger lagt til. Opplysninger om utdanning hentes fra et utdanningsregister. Familieopplysninger, om man bor i tettbygd eller spredtbygd strøk, og innvandringskategori hentes fra befolkningsregister. Informasjon om inntekt hentes fra SSBs inntektsregister (Støren & Todorovic, 2018).

5.3 Valg og operasjonalisering av variabler

I dette delkapittelet vil jeg redegjøre for valg av variabler, operasjonalisering av begreper og nødvendig bearbeiding av valgte variabler.

5.3.1 Utfallsvariabel: mål på vanskeligstilte på boligmarkedet

Det finnes mange ulike definisjoner på det å være vanskeligstilt, og i offentlige dokumenter og i boligforskningslitteratur blir vanskeligstilte ofte definert som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd» (Sørvoll & Aarseth, 2015, s. 40). Oppgavens overordnede mål er å undersøke hvordan boligmarkedet fungerer stratifiserende og ulikhetsskapende. Jeg er altså ikke kun interessert i å undersøke de *aller* mest marginaliserte (slik som for eksempel bostedsløse eller grupper som mottar boligsosial støtte). I stedet prøver jeg å fange opp en bredere gruppe av vanskeligstilte: de som på ulike måter er utsatt for å ha dårlige boforhold, og som på ulikt vis faller eller står i fare for å falle utenfor det eierdominerte og markedsstyrte boligmarkedet.

Ifølge Strand (2013) er et viktig element i definisjonen av vanskeligstilte at bosituasjonen ikke er tilfredsstillende. I tillegg må definisjonen inneholde et element av ufrivillighet, og må derfor inneholde indikatorer på mangelfulle økonomiske ressurser. Det er vanlig å kombinere en rekke ulike indikatorer for å måle ulike aspekter ved boforhold og det å være vanskeligstilt. Eksempler på slike indikatorer kan være mangel på bolig (bostedsløshet), ha lav inntekt, en trang bolig, en bolig med lav standard (f.eks. problemer som mugg, råte og mangel på isolering), og/eller et dårlig bomiljø. Relaterte indikatorer kan fange opp boutgiftsbelastning eller gjeldsbelastning, og andre kan også inkludere mangel på sosiale/kulturelle ressurser (som nettverk eller kunnskap) som kan anvendes i boligmarkedet (Strand, 2013). I tidligere undersøkelser av boforhold var det større fokus på fysiske aspekter som lav boligstandard, men i senere tid har økonomiske aspekter ved boforhold slik som boutgifter, gjeld og inntekt blitt stadig viktigere indikatorer. Spørsmålet blir hvilke indikatorer man skal kombinere for å få et mål på vanskeligstilte på boligmarkedet.

Thorsen (2017) sammenstiller flere ulike målemetoder og operasjonaliseringer av det å være utsatt på boligmarkedet. Det definisjonene har til felles er at de på ulike måter tar hensyn til begrenset økonomi, og at de har en indikator som sier noe om boutgiftene, i tillegg til de fysiske boforholdene. I denne oppgaven tar jeg utgangspunkt i en operasjonalisering hvor en vanskeligstilt husholdning eller individ defineres som å ha **lav inntekt**, i tillegg til å være **trangbodd** og/eller ha **høy gjeldsbelastning** (Thorsen, 2017). Det er en definisjon som tar hensyn til aspekter ved boligstandarden, men som samtidig vektlegger økonomiske aspekter ved boforhold. I denne definisjonen fungerer gjeldsbelastningen som et mål på boutgifter.

I mange studier har boutgifter ofte blitt beregnet ved hjelp av *forholdstallsmetoden*, hvor boligrelaterte utgifter (som strøm, oppvarming, husleie, fellesutgifter, renter og avdrag) ikke skal overstige 25 prosent av husholdningens samlede inntekter (Barlindhaug & Astrup, 2012; Normann, 2017). En svakhet ved denne metoden er å sette en vilkårlig grense på 25 prosent. En stor familie eller en familie med lav inntekt vil ha relativt mindre igjen etter utgiftene er betalt. Derfor kan man også benytte *residualmetoden*, som ser på det beløpet som er igjen etter boligrelaterte utgifter (Sandlie, 2013). Som vi så i teorikapitlet om bolig og velferd har en stadig økende gjeldsvekst blant norske boligeiere gitt grunn til bekymring. I tillegg er den konsoliderte eierlinja som støttes av gjeldsbyrden med på å skape ulikheter i det norske boligmarkedet. Gjeldsbelastning er altså en viktig indikator for ulikhet i boforhold, og kan fungere som et godt mål på økonomiske aspekter ved boforhold. Høy gjeldsbelastning er definert som husholdninger med total gjeld på tre ganger, eller større, samlet inntekt før skatt (Thorsen, 2017).

Videre legger det å ha dårlig råd og mangelfulle økonomiske ressurser begrensninger på handlingsrom i boligmarkedet. Lav inntekt er dermed et sentralt mål for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det finnes ingen lavinntektsgrense i Norge, men den mest etablerte definisjonen på lav inntekt er 60 prosent eller lavere av medianinntekt etter skatt (Thorsen, 2017). Langørgen, Mogstad og Aaberge (2003) har imidlertid tatt til orde for å bruke et *regionalt* perspektiv på fattigdom, hvor lavinntektsgrensen justeres etter geografiske kostnadsforskjeller. Siden jeg i denne oppgaven har som mål å undersøke nettopp geografiske variasjoner, benytter jeg meg derfor av nettopp slike geografiske definerte lavinntektsgrenser.

Boligens fysiske standard er som nevnt også en viktig indikator for å måle utilfredsstillende boforhold. I definisjonen av vanskeligstilte jeg har som utgangspunkt, fungerer trangboddhet som mål på uegnet fysisk boligstandard. Trangboddhet defineres i den offentlige statistikken som at antall rom er lavere enn antallet personer som bor i husholdningen eller at én person bor på ett rom, i tillegg til at antall kvadratmeter for boligen er under 25 kvm (Thorsen, 2017).

Von Simpson og Umblijs (2019) benytter seg av den samme definisjonen jeg har valgt i en nylig studie av dynamikker for vanskeligstilte på boligmarkedet. Her påpeker de at lavinntektskriteriet kan fange opp mulighetene for å kunne etablere seg og opprettholde boforhold, at trangboddhet kan si noe om boligen er tilpasset husholdningens behov, og at gjeldsbelastning kan fungere som et mål på boutgifter. Samtidig viser de noen svakheter ved definisjonen. Den tar ikke i noe særlig grad høyde for at ulike personer og husholdninger har ulike utgifter og ulike behov. I tillegg regnes leietakere kun som vanskeligstilte dersom de har lav inntekt og er trangbodde, til tross for at det oftere rapporteres om bomiljøproblemer for leiere enn for eiere. Frivillighet/ufrivillighet er heller ikke et tydelig element: noen velger å bo tett og dyrt i sentrum heller enn å bo rimeligere i mindre sentrale områder. Til tross for svakhetene, påpeker von Simpson og Umblijs at definisjonen er enkel å implementere og følge over tid, og at kriteriene som må være oppfylt (lavinntekt, trangboddhet, og høy gjeldsbelastning) er kjent fra forskningen som viktige faktorer når man undersøker boforhold. I tillegg viser de til at den norske regjeringen har benyttet seg av denne definisjonen, noe som bygger opp under behovet for mer kunnskap om sammensetningen av denne gruppen.

Fra datamaterialet jeg benytter meg av er det mulig å generere en indeks bestående av indikatorene på boforhold for vanskeligstilte. Datamaterialet inneholder informasjon om husholdningers inntekt, som er påkoblet fra registeropplysningene til SSB. I tillegg inneholder datasettet informasjon om antall medlemmer i husholdningen, antall rom husholdninger disponerer i boligen og størrelsen på bolig i kvadratmeter, samt påkoblet registerinformasjon

om husholdningens samlede gjeld. I de eldre levekårsundersøkelsene (som den fra 2001) finnes det ikke registerinformasjon om gjeld, men kun selvrapportert gjenstående beløp av boliglånet. Selvrapportering kan utgjøre en feilkilde dersom respondenter feilrapporterer. For eksempel finnes det flere borettslag i Oslo enn i resten av landet, og potensielle feilkilder kan være tilfeller hvor respondenter ikke inkluderer borettslagets fellesgjeld når de skal rapportere gjenstående boliggjeld.

Fra datamaterialet generer jeg analysens utfallsvariabel som er *en indeks for vanskeligstilte basert på å ha lav inntekt i tillegg til å være trangbodd og/eller ha høy gjeldsgrad*. I tillegg vil jeg undersøke hver av de ulike komponentene som utgjør indikatoren for det å være vanskeligstilt – lavinntekt, trangboddhet og høy gjeldsgrad – som utfallsvariabler i egne modeller.

5.3.1.2 Utvidet analyse: familiseringstrenden

Som vi så fra den teoretiske diskusjonen har det fra flere hold blitt påpekt en tendens mot en økende *familisering* i boligmarkedet: stadig flere får hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp. Familiseringstendensen er svært relevant for utviklingen for de øvrige indikatorene på boforhold, fordi denne tendensen bidrar til en skarpere ulikhet og en skjevare fordeling av boliggodter i samfunnet (Tranøy mfl, 2020). Ronald (2018) påpeker at tendenser som *stratifisering* og *familisering* fungerer forsterkende på hverandre: når noen får hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp, hever dette terskelen ytterligere for de som ikke får hjelp, og forsterker ulikheten mellom og innad i generasjoner.

I datasettet fra 2015 finnes det informasjon om hvorvidt respondenter har fått hjelp fra foreldre til boligkjøp enten i form av sikkerhet i bolig/kausjonering, som forskudd på arv eller gave eller som lån fra foreldre. I en utvidet del av oppgavens analyse vil jeg derfor undersøke den geografiske variasjonen av omfanget av familiseringstrenden. Her vil ulike variabler for former av foreldrehjelp være utfallsvariabler i egne modeller. Variablene kodes til å være dikotome, hvor de som har fått foreldrehjelp på et eller annet vis får verdien 1, mens de som ikke har mottatt slik hjelp får verdien 0.

5.3.2 Hovedforklaringsvariabel: geografisk lokalisering

Som jeg har gjort rede for, er målet mitt å avdekke geografiske variasjoner i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold. Av dette følger det at geografisk nivå blir den mest sentrale forklaringsvariablen. Jeg retter søkelys mot hvordan storbyer skiller seg mot resten av landet,

men også om/hvordan Oslo skiller seg fra de andre store byer. Jeg genererer derfor ulike geografiske variabler, med en geografisk inndeling med tre ulike nivåer.

Levekårsundersøkelsen inneholder informasjon om landsdel som er delt opp i kategoriene; Oslo og Akershus, Hedmark og Oppland, Østlandet ellers, Agder og Rogaland, Vestlandet, Trøndelag og Nord-Norge. I tillegg finnes det informasjon om boligstrøket er tettbygd eller spredtbygd, hvor antall innbyggere i tettbygde strøk er delt opp i: under 2000, mellom 2000 og 20 000, 20 000 til 100 000, og over 100,000 innbyggere. Dette gjør det mulig å generere en geografisk inndeling med høyeste nivå som Oslo (og det urbane omegn). Siden det ikke er mulig å skille Oslo fra Akershus, vil det høyeste nivået også inkludere steder i Akershus med over 100,000 innbyggere, som for eksempel Sandvika. I og med at dette kun gjelder områder med over 100,000 innbyggere som må kunne karakteriseres som urbane, anser jeg dette som uproblematisk for analysen.

Det neste nivået i den geografiske inndelingen skal fange opp de tre nest største byene: Bergen, Trondheim og Stavanger. Disse byene fanges opp ved å generere et nivå hvor jeg har spesifisert tettsteder med over 100,000 innbyggere og landsdelene Agder og Rogaland (Stavanger), Vestlandet (Bergen), og Trøndelag (Trondheim). I offentlig politikk og stortingsmeldinger inkluderes ofte seks storbyer: Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand og Tromsø. Siden Kristiansand og Tromsø har under 100,000 innbyggere, må jeg utelukke disse i avgrensningen av det nest høyeste nivået.

Det siste geografiske nivået er resten av landet. I dette geografiske nivået varierer antall innbyggere fra spredtbygde strøk med noen få hundre innbyggere til tettsteder med i underkant av 100,000 innbyggere. Dette blir derfor det største geografiske nivået.

Underutvalget for de nest største byene i utvalget fra 2001 viste seg å være for lite til å være representativt, og derfor benytter jeg meg av to geografiske forklaringsvariabler med ulike kategorier. Den ene vil kun skille mellom «storbyer» (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger) og «resten av landet». Den andre skiller mellom «Oslo» og «Bergen, Trondheim, Stavanger» og «resten av landet». I analysene hvor jeg benytter meg av datasettet fra både 2001 og 2015 vil jeg bruke variabelen som kun skiller mellom storbyer og resten av landet. I analysen der jeg kun bruker data fra 2015 vil Oslo skilles ut fra de nest største byene.

5.3.3 Andre forklarings- og kontrollvariabler

For å avdekke kausale sammenhenger er det vanlig å bruke kontrollvariabelmetoden for å kontrollere for mulige bakenforliggende faktorer som kan påvirke utfallsvariabelen.

Forklaringsvariablene og kontrollvariablene er valgt på grunnlag av tidligere forskning på boforhold. Som vi så fra teorikapittelet om bolig og storbyen, har storbyer gjennomgått en rekke endringsprosesser. Det samme gjelder andre deler av landet, men prosessene kan variere i både styrke, type og utfall. Faktorer som inntekt, andel med høy/lav utdanning og innvandringsandel har potensiale til å påvirke utfallsvariabelen. Det er derfor viktig å kontrollere for slike demografiske og sosiale faktorer. Undersøkelsen gir ikke grunnlag for å «nøytralisere» alle relevante forhold, men den gir et grunnlag for å vurdere om storbylokalisering har en separat innvirkning på boligproblemer. En slik innvirkning betegnes som *kontekstuell* eller *stedsbasert*, mens den direkte innvirkningen av demografi og sosialstruktur betegnes som *komposisjonell*. Her gjennomgår jeg de ulike kontrollvariablene som er inkludert i analysen.

Inntekt

Inntekt er avgjørende for husholdningens handlingsrom på boligmarkedet (Thorsen, 2017). Den voldsomme boligprisstigningen de senere årene har som vist lagt større begrensninger på husholdningers handlingsrom. Siden inntekt inngår i utfallsvariabelen for indeksen på vanskeligstilte, kan den ikke fungere som en forklaringsvariabel i denne analysen. Inntekt vil derimot være en sentral forklaringsvariabel i analysene av to komponenter som inngår i indeksen for vanskeligstilte; trangboddhet og gjeldsbelastning. Informasjon om inntekt er hentet fra inntektsregisteret til SSB og koblet på informasjonen fra surveyundersøkelsen. I den deskriptive og beskrivende delen av analysen deler jeg inntektsvariabelen i kvartiler, fra lav til høy inntekt. Dette gjør det enklere å vise hvordan enheter fordeler seg på to variabler samtidig.

En sentral utfordring i regresjonsmodellene er at inntekt kan ha en kurvelineær innvirkning på boforhold: fordelene av økende inntekt avtar når man nærmer seg toppen av fordelingen. Den tradisjonelle måten å håndtere dette på er å log-transformere faktisk inntekt, ved hjelp av den naturlige logaritmen. I senere år har imidlertid mange forskere gått over til å bruke *inntektsrang* i stedet for log-transformerte inntekter. Chetty mfl. (2014) begrunner bruken av inntektsrang med at det gir en mer effektiv nøytralisering av mangelen på linearitet i sammenhengen mellom inntekt og ulike typer sosiale utfall. Dette innebærer samtidig at inntektsrang tenderer å gi større forklaringskraft enn log-transformerte inntektsmål. Jeg anvender derfor inntektsrang målt i prosentiler i stedet for faktiske inntekt eller log-transformert inntekt.

Jeg benytter meg av variabelen for samlet inntekt etter skatt (altså disponibel inntekt). Disponibel inntekt er summen av husholdningens yrkesinntekter, næringsinntekt og kapitalinntekt etter skatt. Siden store husholdninger trenger større inntekt enn små

husholdninger, er det vanlig å justere husholdningsinntekten etter husholdningsstørrelsen med forbruksvekter etter en ekvivalensskala (SSB, 2010). Dette kan gjøres etter OECD-ekvivalensskalaen, der første voksen i husholdningen tildeles vekten 1, neste voksen 0,7, og barn 0,5. En annen metode utarbeidet av OECD er å dele husholdningsinntekten på kvadratrotten av husholdningstørrelsen (OECD, udatert). Siden husholdningsvariablene varierer noe fra datasettet i 2001 og 2015 benytter jeg meg av kvadratrotmetoden, slik at vektingen i hvert av utvalgene blir mest mulig lik i sammenligningen av de to årene. I de tilfellene jeg kun benytter meg av dataene fra 2015 vil jeg bruke inntektsvariabler som er standardisert etter OECD-ekvivalensskalaen. I tillegg fjerner jeg respondenter registrert med null inntekt eller inntekt under null, fordi det er grunn til å tro at beløpene reflekterer skattetilpasninger heller enn faktiske inntekter.

Utdanning

Utdanningsnivå er et vanlig og viktig mål på individers ressurser. Utdanning kan omsettes i andre ressurser, for eksempel inntekt, men kan også representere viktig kunnskap. I tråd med disse antagelsene om utdanning viser forskning en nær sammenheng mellom en persons utdanningsnivå og risikoen for å være vanskeligstilt (von Simson & Umblijs, 2019). Det gir derfor grunn for å inkludere utdanningsnivå som en kontrollvariabel i analysen. Variabelen for utdanningsnivå i levekårsundersøkelsene er påkoblet registerinformasjon fra det offentlige utdanningsregisteret hos SSB. Utdanningsvariabelen er registrert med ni kategorier; «Ingen utdanning eller på førskolenivå», «Barneskolenivå (1-7)», «Ungdomsskolenivå (8-10)», «Videregående avsluttende utdanning (13+)», «Påbygging til videregående utdanning (14+)», «Universitet/høyskole 1 (14-17)», «Universitet/høyskole 2 (18-19)», «Forskernivå (20+)». For den deskriptive delen av analysen slår jeg sammen flere av kategoriene, slik at variabelen kun består av tre kategorier, listet fra lavt til høyt utdanningsnivå: «Barne- og ungdomsskole (inkludert ingen utdanning)», «Ungdomsskolenivå», og «Høyskole/universitetsnivå». Siden mål på utdanning ikke er en av de mest sentrale forklaringsvariablene i min oppgave, og jeg ikke er interessert i en spesifikk utdanningsgruppe, er det mest hensiktsmessig å behandle variabelen kontinuerlig heller enn kategorisk med egne estimat for ulike utdanningsnivåer i analysen.

Disposisjonsform

Det norske boligmarkedet er som vist ovenfor dominert av boligeiere, og kun en liten del leier boligen sin. Leiemarkedet er ofte forbundet med midlertidighet og har en overrepresentasjon

av personer som mangler økonomiske ressurser til å komme seg inn på boligmarkedet. Andelen vanskeligstilte er betydelig høyere blant leietakere enn personer som eier boligen sin (Thorsen, 2017). Den relevante variabelen i datasettet skiller mellom selveier, borettslagseier/boligaksjeselskapsmedeier, og leier/disponerer på en annen måte. I analysen vil disposisjonsform være inkludert som en 'dummy' kontrollvariabel, hvor boligeiere (både selveier og andelseier/borettslag) får verdien 0. Leietakere får verdien 1. I den deskriptive delen av analysen benytter jeg meg av variabelen som skiller mellom selveier, borettslagseier og leietaker. Årsaken til dette er at selveiere og eiere i borettslag kan ha litt forskjellige forutsetninger for å svare på en del spørsmål i undersøkelsen.

Alder

Boforhold og boligsituasjon er til en viss grad bestemt av livsfase, og det er derfor grunn til å tro at alder har en effekt på hvor vidt man er vanskeligstilt. Det er påvist at andelen som er utsatt på boligmarkedet ofte er høyest blant yngre, for deretter å avta med alderen (Strand, 2013; Thorsen, 2017). I tillegg har vi sett fra de teoretiske diskusjonene at tidspunktet man entret boligmarkedet, og dermed alder, har stor betydning for blant annet å ha opparbeidet seg boligformuer (Galster & Wessel, 2019; Ronald & Dewilde, 2017).

Siden alder antas å ha en ikke-lineær effekt vil jeg benytte meg av alder som kategorisk *dummyvariabel* med egne estimater for ulike aldersgrupper, der hvor jeg er interessert i forskjellen mellom de ulike aldersgruppene. Alder deles opp i alderskategoriene «Under 35 år», «Mellom 35 og 49 år», «Mellom 50 og 64 år», og «Over 65 år». Jeg vil også måle alder som en *kontinuerlig* variabel med *annendragsledd* som kontrollvariabel i enkelte analyser. Siden jeg er interessert i selvstendige voksne husholdninger, fjerner jeg respondenter som er under 18 år, og som er registrert bosatt i foreldrenes husholdning, fra utvalget.

I tillegg inkluderer jeg «student» som en kontrollvariabel i analysen. Bakgrunnen er at studenter er i en livsfase der de fleste har lav inntekt og/eller bor trangt. Variabelen inkluderes som en dummy kontrollvariabel hvor de som studerer eller går på skole får verdien 1 og alle andre får verdien 0.

Sivilstatus

Boligmarkedet er en arena det er ressurskrevende å være alene i, og særlig for personer som fyller en aleneforsørgerrolle for barn. Å være alene kan påvirke hvor utsatt man er for å være vanskeligstilt på boligmarkedet (Thorsen, 2017). I analysen kontrollerer jeg derfor for sivilstatus. Den relevante variabelen er basert på hva slags familiefase respondenten befinner

seg i, med verdier for enslige i mange ulike aldersgrupper, gift/samboer, par med/uten barn i ulike aldersgrupper, enslige og enslige forsørgere. I den deskriptive delen av analysen slår jeg sammen en del av kategoriene, slik at variabelen har fire verdier: «Enslig uten barn», «Enslig med barn», «Par uten barn» og «Par med barn». Til analysen genererer jeg en dummyvariabel der enslige (både med og uten barn) får verdien 1, mens de i parforhold (både med og uten barn) får verdien 0.

Innvandrerbakgrunn

Innvandrere er overrepresentert blant de med lav inntekt og blant vanskeligstilte. Thorsen (2017) påpeker at med økende botid synker andelen utsatte blant innvandrere, men at innvandrere har en annen demografisk struktur enn resten av befolkningen: flere unge og få over pensjonsalder. Det går også et skille mellom innvandrere fra EU/EØS, Nord-Amerika og Australia på den ene siden og fra land i Afrika, Asia, Sør-Amerika og Oseania (utenom Australia) på den andre. Det finnes flere vanskeligstilte i den sistnevnte gruppen (von Simson & Umblis, 2019). Med informasjonen om innvandrerbakgrunn fra levekårsundersøkelsene jeg benytter meg av, er det dessverre ikke mulig å skille mellom innvandrerbakgrunn fra ulike land eller verdensdeler. Innvandringsvariabelen er delt opp i noe ulike kategorier fra 2001 og 2015. Derfor generer jeg en variabel med kun to verdier; «*innvandrere*» (førstegenerasjon) og «resten» (født i Norge). Det er imidlertid en svakhet ved datamateriale at jeg ikke kan skille ut den gruppen som fra tidligere forskning har vist seg å være overrepresentert blant vanskeligstilte.

Kjønn

Kjønn blir også inkludert som en demografisk kontrollvariabel for å kontrollere for eventuelle signifikant forskjeller mellom menn og kvinner når det gjelder boforhold og det å være vanskeligstilt. I analysen anvender jeg en dummyvariabel, hvor menn får verdien 0 og kvinner 1.

5.4 Forskningsdesign og analyseplan

Oppgavens forskningsdesign kan deles inn i to steg: først *beskriver* jeg sammenhenger og geografiske variasjoner for indikatorene på vanskeligstiltes boforhold. Dette gjør jeg i kapittel 6. Her presenterer jeg utvalgene og viser til noen foreløpige indikasjoner på funn. Videre *forklarer* og *analyserer* jeg årsakssammenhenger mellom geografisk lokalisering og indikatorene på vanskeligstiltes boforhold. Her prøver jeg å ta hensyn til utfordringene ved å

avdekke kausalitet gjennom statistiske analyser. Korrelasjon betyr ikke alltid at det foreligger kausalitet (Ragin & Amoroso, 2011), og jeg forsøker derfor å forankre tolkningen i teori og tidligere forskning.

Analyseplanen er også todelt. I første del av analysen, som presenteres i kapittel 7, undersøker jeg endring i geografiske variasjoner for indikatorene på boforhold. Her skiller jeg mellom storbyene som helhet og resten av landet, og jeg undersøker om det har skjedd noen endringer i tidsrommet fra 2001 til 2015. Denne delen av analysen retter seg altså mot forskningsspørsmål (i) og (ii). I andre del av analysen, som presenteres i kapittel 8, undersøker jeg de geografiske variasjonene nærmere ved å skille ut Oslo fra de andre storbyene i utvalget fra 2015. Her vil jeg forsøke å besvare forskningsspørsmål (iii). I denne delen av analysen inkluderes også den nevnte *familiseringstrenden*.

5.5 Statistiske metoder

I det følgende vil jeg redegjøre for statistiske metoder og mål jeg benytter meg av for å belyse oppgavens problemstillinger: krysstabeller, regresjonsanalyse, og interaksjonsledd.

5.5.1 Krysstabeller

Krysstabeller er nyttige for å vise sammenhenger mellom utvalgte variabler i datasettet og hvordan enheter fordeler seg på to eller flere variabler. Jeg benytter meg av bivariate krysstabeller. Jeg undersøker hvordan indeksen for det å være vanskeligstilt fordeler seg på variabelen for den geografiske inndelingen, og hvordan denne fordelingen har endret seg fra 2001 til 2015. Jeg gjør det samme for komponentene som indeksen for vanskeligstilte består av. Her er jeg interessert i hvordan de med lav inntekt, høy gjeldsbelastning og de som bor trangt fordeler seg på de geografiske nivåene. Videre ser jeg på hvordan de sosioøkonomiske og demografiske forklaringsvariablene slår ut på utfallsvariabelen på de to tidspunktene.

5.5.2 Lineær sannsynlighetsregresjon

En vanlig statistisk metode for å undersøke sammenheng mellom en avhengig og en eller flere uavhengige variabler er regresjonsanalyser (Mehmetoglu & Jakobsen, 2017). En *bivariat* regresjonsmodell vil vise sammenhengen mellom to variabler, nærmere bestemt én utfallsvariabel og én forklaringsvariabel. Det er vanlig å bruke *kontrollvariabelmetoden* for å identifisere kausale effekter og årsakssammenhenger mellom variabler. I en *multivariat* regresjonsmodell vil man inkludere flere variabler, fordi man ønsker å kontrollere om

sammenhengen mellom forklaringsvariabelen og utfallsvariabelen er konfundert av andre uavhengige variabler. Den vanligste metoden for å estimere en regresjonsmodell er *minste kvadratsums metode* (*Ordinary Least Square: OLS*). OLS innebærer å estimere en linje med en koeffisient/stigningstall som minimerer de summerte kvadrerte restleddene (altså avstanden fra regresjonslinjen til hvert punkt i et spredningsdiagram) (Gordon, 2015). Denne oppgavens multivariate regresjonsmodell kan uttrykkes som denne ligningen:

$$Y = \alpha + \beta_1 S + X + e$$

I ligningen tilsvarer Y indikatorer på vanskeligstilte, α er stigningstallet, S er sentralitetsnivå (lokalisering i storby) og β_1 er den sentrale parameteren i analysen. X er en vektor av alle kontrollvariablene som inkluderes i analysen, og e er restvariasjonen (ikke-observerte årsaksfaktorer).

OLS bygger på en rekke forutsetninger (Skog, 2004): For det første forutsettes det at sammenhengen mellom variablene er lineær, siden OLS predikerer den linjen som best passer spredningen av variablene. For det andre finnes det forutsetninger knyttet til variasjonen i restleddene: at variasjonen er *homoskedastisk* (dvs. at variansen i restleddene er den samme for alle verdiene på den uavhengige variabelen), at restleddvariasjonen er *normalfordelt*, og at restleddene ikke er *autokorrelerte* (dvs. at de er uavhengige av hverandre, noe som blir oppfylt i utvalgsundersøkelser, siden enhetene er trukket uavhengig av hverandre). For det tredje forutsettes det at den uavhengige variabelen og restleddet er uavhengige av hverandre, som betyr at det ikke eksisterer bakenforliggende variabler som påvirker utfallet.

I tillegg forutsetter OLS vanligvis at den avhengige variabelen, altså utfallsvariabelen, er *kontinuerlig*. I denne oppgaven er derimot utfallsvariabelen *dikotom* (med verdien 1 og 0): enten er man vanskeligstilt eller så er man ikke det (eller man er trangbodd, har lav inntekt eller høy gjeldsbelastning – eller ikke). Med en dikotom utfallsvariabel vil man ikke finne den best passende linjen til et spredningsdiagram (slik som med OLS metoden). I stedet vil man finne hvordan andelen som har verdien 1 på utfallsvariabelen varierer med de uavhengige variablene (Skog, 2004). Med en dikotom utfallsvariabel i lineære regresjonsmodeller tolkes koeffisientene som endring i sannsynlighet (prosentpoeng) for å ha verdien 1 på den uavhengige variabelen. Dette omtales som *lineær sannsynlighetsmodell* (*Linear probability model: LPM*).

Det finnes imidlertid en del utfordringer knyttet til dikotome utfallsvariabler i lineære regresjonsmodeller, og disse relaterer seg til de nevnte forutsetningene for OLS. For det første kan sammenhengen avvike fra linearitet, og modellen kan derfor gi feil funksjonsform (Skog,

2004). For det andre kan man estimere y -verdier som er lavere enn 0 og høyere enn 1. Det vil si å predikere sannsynligheter over 1 og under 0, som ikke gir mening når resultater tolkes som endring i prosentpoeng. For det tredje kan man få problemer med heteroskedastisitet, som innebærer at variasjonen i restleddene varierer for verdier på den uavhengige variabelen. OSL-regresjon forutsetter som nevnt det motsatte, altså homoskedastisitet (Mehmetoglu & Jakobsen, 2017).

En vanlig løsning på utfordringene med dikotom utfallsvariabel i lineære regresjonsmodeller er å benytte seg av logistisk regresjon, som er en regresjonsmetode som håndterer dikotome variabler (Mehmetoglu & Jakobsen, 2017). Logistiske regresjonsmodeller angir en beregnet sannsynlighet for at utfallsvariabelen har verdien 1, gitt verdiene på forklaringsvariabelen. Modellen estimeres gjennom *sannsynlighetsmaksimeringsmetoden* (*Maximum likelihood*). Metoden predikerer sannsynligheten for å ha verdien 1 på utfallsvariabelen gjennom å estimere den naturlige logaritmen til oddsene for å ha verdien 1 på den avhengige variabelen (Mehmetoglu & Jakobsen, 2017). Med logistisk regresjon kan man deretter estimere gjennomsnittlige marginaleffekter for å få endringen i prosentpoeng, og resultatene blir da ofte svært like resultatene i en lineær sannsynlighetsmodell.

Flere forskere har imidlertid argumentert for å ta i bruk lineære sannsynlighetsmodeller ved dikotome utfall, i stedet for å alltid benytte seg av logistisk regresjon (Hellevik, 2009; Mood, 2010). Hellevik (2009) mener for at problemene som oppstår med LPM ikke er så store som det ofte blir antatt. Blant annet påpeker Hellevik at selv når forutsetningen om homoskedastisitet blir brutt, har dette ofte liten effekt på utfallet i statistiske signifikanstester. Han påpeker videre at problemene med umulige prediksjoner (over 1 og under 0) ofte kan unngås ved å inkludere interaksjonsledd. I tillegg hevder han at resultatene fra lineære sannsynlighetsmodeller og logistisk regresjon ofte er identiske, selv i små utvalg og i utvalg med en skjev fordeling på den avhengige variabelen. Hellevik påpeker til slutt at det er en betydelig fordel at tolkningen av koeffisienter i lineære sannsynlighetsmodeller er intuitive og kan tolkes substansielt som prosentpoeng. Dette gjør forskning mer tilgjengelig, også for de uten opplæring i statistiske metoder. Mood (2010, s. 78) påpeker videre at utfordringen med feilspesifisering av funksjonsform ikke er problematisk så lenge det ikke endrer de substansielle konklusjonene for det som undersøkes.

I tillegg er det et poeng at lineære sannsynlighetsmodeller gir gode mål på hvor mye av variasjonen i utfallsvariabelen modellen forklarer, angitt ved R^2 . Målene som brukes i logistisk regresjon, for eksempel Nagelkerkes R^2 , er ikke like presise.

Jeg legger ved en tabell (vedlegg A) som viser likheten mellom en lineær sannsynlighetsmodell, logistisk regresjon med logit, og gjennomsnittlige marginaleffekter for den logistiske regresjonen med utgangspunkt i mitt datamateriale. Vedleggstabellen viser at resultatene nesten er helt identiske.

5.5.3 Samspill og interaksjon

Statistiske regresjonsmodeller er *additive*, hvor det antas at effekten av en uavhengig variabel på en avhengig variabel er lik for alle de andre uavhengige variablene i modellen (dvs. at de er uten variasjon på tvers av verdier i de andre uavhengige variablene) (Mehmetoglu & Jakobsen, 2017). I samfunnsvitenskapene er imidlertid mange effekter kontekstfølsomme: effekten av A på B kan være ulik under forskjellige omstendigheter. Dette omtales som samspill eller statistisk interaksjon (Skog, 2004). I min analyse kan det for eksempel tenkes at effekten av inntekt er ulik i forskjellige geografiske kontekster: effekten av inntekt på sannsynligheten for å ha gjeldsbelastning eller å være trangbodd kan være større i Oslo enn i andre store byer og/eller i resten av landet. Da eksisterer det et samspill mellom inntektsvariabelen og den geografiske variabelen. En sentral del av min analyse vil derfor være å undersøke om det eksisterer samspill eller interaksjon mellom relevante variabler, for å nærmere undersøke storbyeffekter. Et annet eksempel kan være at innvandrerbakgrunn gir større sannsynlighet for å være vanskeligstilt i storbyen enn i resten av landet. For å avdekke interaksjonseffekter inkluderer man derfor et samspillsledd, eller et produktledd, av de to variablene man antar det eksisterer et samspill mellom (Skog, 2004). Et eksempel på en regresjonsmodell fra analysen med interaksjonsledd for *innvandrere i storbyen* kan uttrykkes på denne måten:

$$Y = \alpha + \beta_1 S + \beta_2 I + \beta_3 SI + X + e$$

I representerer innvandrere, *S* representerer storbynivået, og parameteren β_3 estimerer effekten av interaksjonsleddet for innvandrere i storbyen, *SI*.

5.5.4 Statistisk signifikans og testmetoder

Regresjonsmodellene og krysstabellene i oppgaven tar utgangspunkt i et *utvalg* av befolkningen. Siden jeg ønsker å bruke modellene og analysen til å si noe om *hele* befolkningen (altså å generalisere resultatene fra utvalget til populasjonen) er jeg nødt til å *signifikansteste* sammenhengene. Slik testing tar utgangspunkt i en nullhypotese om at det *ikke* eksisterer noen sammenheng og en alternativ hypotese om at det *finnes* en sammenheng mellom variablene,

hvor man enten forkaster eller beholder nullhypotesen (Skog, 2004). En t-test er en signifikanstest hvor man beregner en ‘testobservatør’ som gir et estimat på størrelsen på den observerte effekten, gitt estimatets standardfeil og utvalgets størrelse. Man velger så et signifikansnivå som utgjør den kritiske grensen for hvor sannsynlig man tillater at sammenhengen man observerer kan være et resultat av tilfeldigheter. Det er vanlig å benytte seg av signifikansnivåer på 0,01 (1 prosent) eller 0,05 (5 prosent), avhengig av hvor sikre man ønsker antagelsene om sammenheng skal være. Et resultat med $p = 0,01$ vil bety at det er 99% sikkert at resultatet ikke skyldes tilfeldigheter i variasjonen. Jeg vil også gjøre en forsiktig anvendelse av signifikansnivåer på 10 prosent, altså p-verdi opptil 0,10, som betyr at det kun er 90% sikkert at resultatene ikke skyldes tilfeldigheter. Utfall på 10%-nivå i små utvalg kan peke mot underliggende sammenhenger dersom flere separate analyser viser samme mønster.

I krysstabellene tester jeg fordelingen mellom variablene opp mot en nullhypotese om ingen systematisk forskjell mellom gruppene i fordelingen. Her benytter jeg en kji-kvadrattest, som tar utgangspunkt i forholdet mellom det observerte antallet og det forventede antallet i fordelingen (Skog, 2004). Jeg estimerer de lineære regresjonsmodellene i statistikkprogrammet STATA, som gir flere typer output. Jeg har valgt å vise testobservatør fra t-test og standardfeil, mens jeg forenkler outputen for p-verdier etter standard praksis, der 10% signifikansnivå er angitt ved én stjerne, 5% to stjerner, og 1% tre stjerner (*, **, ***). Hele modellen testes også ved hjelp av en f-test, som tester modeller med flere koeffisienter samtidig, med en nullhypotese om at koeffisientene for alle variablene er lik null.

I tillegg tester jeg effektene i analysene fra de ulike årene ved hjelp av en t-test. T-testen brukes for å undersøke om endring i korrelasjonskoeffisienter og prosentandeler fra 2001 til 2015 er statistisk signifikant. Formelen for testobservatøren i t-testen mellom ulike andeler uttrykkes på denne måten (Skog, 2004):

$$t = \frac{\hat{\beta}_1 - \hat{\beta}_2}{\sqrt{[SE(\hat{\beta}_1)]^2 + [SE(\hat{\beta}_2)]^2}}$$

der $\hat{\beta}$ representerer de estimerte koeffisientene og SE standardfeilen til koeffisientene. Standardfeilen til koeffisienten kvadreres og summeres, og deretter tas kvadratroten av det summerte uttrykket. Videre beregnes differansen mellom koeffisientene, som så deles på det kvadrerte uttrykket. I store utvalg må t-verdien overstige en kritisk grense på $\pm 1,96$ på 5%-nivå. Den samme beregningen gjøres for prosentandeler fra de ulike utvalgene.

5.6 Metodiske og forskningsetiske utfordringer

Datamaterialet jeg benytter meg av er som tidligere nevnt et representativt sannsynlighetsutvalg som er trukket fra hele Norges befolkning. Undersøkelsen er gjennomført som en spørreundersøkelse med standardiserte spørsmål. En spørreundersøkelse (*survey*) er en systematisk metode for å samle inn data fra et utvalg av personer, for å kunne gi en statistisk beskrivelse av den populasjonen den er trukket fra (Ringdal, 2013). *Surveydata* skiller seg fra *registerdata*, som er informasjon om individer eller husholdninger hentet fra offisielle register. Surveyinformasjon er derimot basert på selvrapportering, altså at respondenten selv oppgir informasjonen. I datamaterialet jeg benytter meg av kan det være en potensiell feilkilde at variabelen for gjeldsbelastning fra 2001 er basert på selvrapporterte beløp på gjestående boliglån, mens gjeldsvariabelen fra 2015 er basert på informasjon hentet fra offisielle gjeldsregister. På et mer generelt grunnlag kan også selvrapportering utgjøre en potensiell feilkilde ved at respondenter svarer feil ved å under- eller overrapportere. På den andre siden er det en stor fordel at surveydata, i motsetning til registerdata, kan nyansere spørsmål slik at de passer best for å undersøke et spesifikt tema. Eksempelvis er det en rekke spørsmål ved folks boforhold som er vanskelig å hente ut fra offisielle register, men som enklere kan undersøkes i en survey.

Validitet og reliabilitet sier noe om kvaliteten på vitenskapelig måling (Ringdal, 2013). *Reliabilitet* handler om målingenes pålitelighet: man ønsker ved gjentatte målinger å oppnå det samme resultatet. Som allerede nevnt er det en svakhet for datamaterialets reliabilitet at informasjonen om gjeld er basert på selvrapportering fra 2001, men hentet fra register i 2015. Siden norsk statistikk er gjennomgående presis og har få feil, og datamaterialet er hentet inn fra SSB, vurderer jeg imidlertid datagrunnlagets reliabilitet som høy.

Høy reliabilitet er en forutsetning for høy validitet. *Validitet* handler om målingenes gyldighet og om man faktisk måler det man ønsker å måle. Reliabilitet handler utelukkende om den empiriske målingen, mens validitet også krever en teoretisk vurdering (Ringdal, 2013). Siden teoretiske begreper ofte er mangfoldige og rike i meningsinnhold, vil det sjeldent være fullt samsvar mellom et teoretisk begrep og en operasjonalisering av begrepet. I denne oppgaven kan det for eksempel tenkes at validiteten til målingen av indikatorer på vanskeligstiltes boforhold svekkes ved at jeg mangler gode indikatorer på utrygghet eller ustabilitet for leieboere i boligmarkedet. Leiesektoren er større i byene og problemene knyttet til denne sektoren er derfor kanskje større i storbyene. En indikator på vanskeligstilte som ikke tar høyde for dette vil stå i fare for å undervurdere forskjellene mellom storbyer og resten av

landet. I tillegg ville det vært interessant å avgrense storbyene snevrere enn det som er mulig på grunnlag datasettets informasjon om landsdel og tetthet, siden de største utfordringene ofte finnes i de mest sentrale områdene. Videre er det et verdt å understreke at denne oppgaven har valgt ut én spesifikk definisjon på vanskeligstilte på boligmarkedet, og vil undersøke disse spesifiserte indikatorene. Det betyr ikke nødvendigvis at disse indikatorene gir et fullendt bilde av vanskeligstiltes boforhold og ulikhet i boligmarkedet.

Utvalgene jeg benytter meg av ligger omtrent mellom 4000 og 6000 respondenter på landsbasis. Siden jeg skal se på små undergrupper i spesifikke geografiske områder, kan dette by på noen utfordringer. Sandlie og Grødem (2013) påpeker at levekårsundersøkelsene er godt egnet til å beskrive boforhold for store befolkningsgrupper, men at undergrupper som avviker fra gjennomsnittet kan ha lav representasjon og lav svarprosent. Vanskeligstilte på boligmarkedet utgjør en slik gruppe, noe som kan skape problemer for å avdekke sammenhenger. I analysen vil en sentral del være å undersøke grupper i storbyene sammenlignet med resten av landet ved å analysere interaksjonseffekter. Med allerede relativt små utvalg vil altså underutvalgene være enda mindre – dette kan by på utfordringer for å oppnå statistisk signifikante resultater. Det er altså mulig det vil være vanskelig å si noe om forskjeller mellom spesifikke undergrupper i storbyene. Jeg vil diskutere dette nærmere i tilfellene der disse utfordringene er relevante.

Videre er det en svakhet at levekårsundersøkelsen fra 2018 var forsinket og at SSB ikke rakk å gjøre den klar (2018-undersøkelsen manglet den helt avgjørende inntektsvariabelen). Disse nyeste tallene ville gitt et enda bedre bilde av indikatorene på vanskeligstiltes boforhold i det nåværende boligmarked.

Når det gjelder forskningsetiske overveielser, er datamaterialet hentet inn og bearbeidet av forskere fra SSB. Jeg kan dermed ikke stå til ansvar for innholdet i datamaterialet. Likevel står jeg til ansvar for tolkningen av dataene og fremstillingen av analysene. Jeg er også pliktig i å overholde taushetsplikten når det kommer til informasjonen på individnivå i datasettet. Siden oppgaven baserer seg på en grov inndeling av geografiske nivåer, finnes det imidlertid ingen muligheter for å gjenkjenne individer. Andre utfordringer kan gjelde generalisering og fremstilling av undergrupper slik som vanskeligstilte i samfunnet, hvor statistiske fremstillinger kan få grupper til å fremstå endimensjonale.

6 Presentasjon av utvalgene

I kapittelet som følger presenterer jeg trekk ved utvalgene fra 2001 og 2015, med mål om å beskrive sammenhenger i datamaterialet. Det gjør jeg gjennom å presentere fordelingene på de sentrale variablene jeg benytter meg av i analysen. Først tar jeg for meg utfallsvariablene, indeksen for vanskeligstilte, inkludert komponentene som inngår i denne: lav inntekt, trangbodd og gjeldsbelastning. Jeg presenterer krysstabeller der jeg undersøker sammenheng mellom utfallsvariablene og hovedforklaringsvariabelen, geografisk lokalisering. Variabelen for geografisk lokalisering består i hovedsak av to kategorier: «storbyer» og «resten av landet». For utvalget fra 2015 skiller jeg imidlertid mellom kategoriene «Oslo» og de nest største byene, «Bergen, Trondheim, Stavanger». Videre presenterer jeg utvalgenes fordeling på sentrale kontroll- og forklaringsvariabler fra 2001 og 2015. Underveis i kapittelet anvender jeg krysstabeller for å undersøke sammenhengen mellom noen av de sentrale forklaringsvariablene og indeksen for å være vanskeligstilt.

6.1 Presentasjon av utfallsvariabel: indikatorer på boforhold for vanskeligstilte på boligmarkedet

I tabell 6.1 ser vi de totale andelene av vanskeligstilte, trangbodde, med lav inntekt og med høy gjeldsgrad i henholdsvis 2001 og 2015. Andelen som ble definert etter indeksen for vanskeligstilte har økt med 3 prosentpoeng i denne perioden. For andelen som er som trangbodde ser vi derimot en liten nedgang, med 0,8 prosentpoeng. Andelen som har lav inntekt har økt med 2,1 prosentpoeng. Den største økningen fra 2001 til 2015, 9,5 prosentpoeng, finner vi i andelen med høy gjeldsbelastning. Ved hjelp av t-tester av endringen i prosentandelene fra 2001 til 2015 viser det seg at endringen i alle andelene er signifikante på 1%-nivå, utenom nedgangen i andelen som bor trangt¹.

¹Se vedlegg B for t-verdier.

Tabell 6.1: Andel vanskeligstilt, trangbodd, lavinntekt, høy gjeldsbelastning, 2001 og 2015. Prosent

	2001	2015
Vanskeligstilt	3,0	6,0
Ikke vanskeligstilt	97,0	92,5
	100%	100%
N	3003	5917
Trangbodd	7,7	6,9
Ikke trangbodd	92,3	93,9
	100%	100%
N	4146	5917
Lavinntekt	13,1	15,2
Ikke lavinntekt	86,9	76,1
	100%	100%
N	3003	5917
Gjeldsgrad > 3xInntekt	6,1	15,6
Gjeldsgrad < 3xInntekt	93,9	84,4
	100%	100%
N	3003	5917

En sammenfatning av fire krysstabeller presenteres i tabell 6.2, som viser sammenheng mellom geografisk lokalisering og indeksen for vanskeligstilte, samt komponentene som utgjør indeksen – trangbodd, lavinntekt og høy gjeldsbelastning – fra henholdsvis 2001 og 2015.

Vi ser at andelen vanskeligstilte har vokst med 1,1 prosentpoeng i storbyene og med 3,3 i resten av landet. Andelen vanskeligstilte er fremdeles størst i storbyen, men andelen har altså økt mer i resten av landet. For andelen som bor trangt ser vi at den totale andelen har gått noe ned, og at nedgangen kun skjer i storbyene, med en nedgang på 4,9 prosentpoeng. I resten av landet er andelen trangbodde stabil fra 2001 til 2015. En faktor som kan bidra til å forklare nedgangen i storbyene er leilighetsnormen som ble iverksatt i Oslo i løpet av 2000-tallet. Denne normen satte begrensninger på andelen små leiligheter som kunne bygges i ulike delbydeler, etter en periode på tidlig 2000-tallet med bygging av mange svært små leiligheter. Normen skulle bidra til et bredere mangfold av leiligheter og dermed bredere mangfold av familiesammensetninger i indre by. Det er også grunn til å tro at det kan eksistere noen skjevheter i utvalget, og at trangbodde er underrepresentert. Ser man på registerstatistikk fra

SSB fra 2015 ser vi at andelen trangbodde i Oslo var på rundt 22 prosent, mot 14-15 prosent i Bergen og Trondheim (SSB, 2016). Gjennomsnittet (i hele landet) på rundt 6,1 prosent samsvarer imidlertid med registerinformasjonen.

Tabell 6.2: Indikatorer på boforhold for vanskeligstilte og geografisk lokalisering, 2001 og 2015. Prosent

	2001			2015		
	Storbyer	Resten av landet	Total	Storbyer	Resten av landet	Total
Vanskeligstilt	6,2	2,1	3,0	7,3	5,4	6,0
	93,8	97,9	97,0	92,7	94,6	94,0
			100%			100%
N	706	2293	2999			5904
Trangbodd	13,3	5,2	7,7	8,4	5,2	6,1
	86,7	94,8	92,3	91,6	94,8	93,9
			100%			100%
N	1290	2834	4124			5904
Lav inntekt¹	19,3	11,2	13,1	14,9	15,4	15,3
	80,7	88,8	86,9	85,1	75,7	84,6
			100%			100%
N	706	2293	2999			5903
Gjeld>3xinntekt²	7,6	5,6	6,1	19,6	13,8	15,6
	92,4	94,4	93,9	80,4	86,2	84,4
			100%			100%
N	706	2293	2999			5904

¹Lavinntekt-geografisk lokalisering i 2015 er ikke signifikant forskjellig. Pearson kjikvadrat= 0,2836. Pr=0,594.

²Gjeldsbelastning-geografisk lokalisering i 2001 er ikke signifikant forskjellig. Pearson kjikvadrat=0,2296. Pr=0,632.

Videre ser vi at andelene husholdninger med lav inntekt har gått noe ned i storbyene, med 4,4 prosentpoeng, samtidig som andelen har gått noe opp i resten av landet, med 4,2 prosentpoeng. Fordelingen av andelen med lavinntekt i storbyer og i resten av landet er imidlertid ikke signifikant forskjellig i 2015.

Andelen med gjeldsbelastning over tre ganger inntekt har økt både i storbyer og resten av landet. I 2001 skilte ikke andelen med høy gjeldsbelastning i storbyer seg signifikant i fra resten av landet. I 2015 ser vi at andelen med høy gjeldsbelastning har vokst med 12

prosentpoeng i storbyene og 8,2 prosentpoeng i resten av landet. Som nevnt i metodekapittelet, kan målingen av gjeld i de ulike utvalgene utgjøre en feilkilde. Fra 2001 er gjeldsvariabelen basert på selvrapporing, mens den i 2015 er hentet fra offisielle gjeldsregister. Siden borettslagsformen er vanligere i storbyer, og særlig i Oslo, enn i resten av landet, er det mulig at fellesgjeld for borettslag har blitt utelatt i rapporteringen. Det er derfor mulig at andelen med høy gjeldsbelastning i storbyene fra 2001 er noe underrapportert. Til tross for at mesteparten av norske husholdningers gjeld er bundet opp i boliglån (Finanstilsynet, 2019a), vil også annen type gjeld bli inkludert i gjeldsvariabelen for 2015, som for eksempel forbrukslån. Selv om ikke slike lån er direkte koblet til boligen eller boforhold, er det nærliggende å anta at også andre former for gjeldsbelastning vil være med på å påvirke husholdningers økonomi og derfor også boligøkonomi og boforhold.

Et hovedmønster fra 2001 er at andelen for de ulike indikatorene for vanskeligstilte er større i storbyene enn i resten av landet, med unntak av gjeldsbelastningen (som ikke oppviser noen forskjeller mellom by og land i 2001). I 2015 følger hovedmønsteret fremdeles by-land dimensjonen, med de største andelen i storbyene, med unntak av andelen med lav inntekt som ikke viser noen signifikant forskjell mellom storbyene og resten av landet. Den største endringen er ser vi imidlertid for andelen med høy gjeldsbelastning. Ved hjelp av t-tester av prosentandelene viser alle prosentendringene seg å være signifikante, utenom endringen for andelen trangbodde i resten av landet.²

Tabell 6.2.1: Indikatorer på boforhold for vanskeligstilte og geografisk lokalisering (Oslo og nest største byer), 2015. Prosent

	Oslo	Bergen, Trondheim, Stavanger	Resten av landet	N	Total
Vanskeligstilt	7,4	6,8	5,4	5904	5,9
Trangbodd	9,5	6,8	5,2	5904	6,2
Lavinntekt ¹	16,6	13,9	15,4	5903	15,4
Gjeld>3xInntekt	20,1	18,8	13,8	5904	15,6

¹Lavinntekt-geografisk lokalisering for 2015 er ikke signifikant forskjellig. Pearson kjikvadrat= 2,4632. Pr=0,292.

I tabell 6.2.1 ser vi fordelingen av indikatorer på vanskeligstilte og geografisk lokalisering fra 2015. Her er Oslo skilt ut fra de nest største byene (Bergen, Trondheim og Stavanger). Andelen er derfor noe forskjellig, fordi lavinntektsgrensen her er satt etter egne grenser i Oslo og i de nest største byene, og ikke som en felles grense for alle storbyene. Vi ser at alle indikatorene

² Se vedlegg C for t-verdier.

for vanskeligstilte følger de geografiske nivåene. Oslo har størst andeler for alle indikatorene, de nest største byene har nest størst andeler, og resten av landet har laveste andel av de ulike indikatorene (utenom når det gjelder andelen med lav inntekt, her har resten av landet høyere andel enn de nest største byene – men som vi ser er ikke andelene er signifikant forskjellig fra hverandre).

6.2 Presentasjon av kontroll- og forklaringsvariabler

Her presenterer jeg de ulike kontroll- og forklaringsvariablene som er inkludert i analysen fordi de kan påvirke utfallsvariabelen. I tillegg presenterer jeg krysstabeller for å beskrive sammenhenger mellom noen av forklaringsvariablene og indeksen for vanskeligstilte.

Tabell 6.3: Geografisk lokalisering, 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Storbyer	31,3	30,3
Oslo	23,7	17,6
Bergen, Trondheim, Stavanger	7,6	12,7
Resten av landet	68,7	69,7
	<i>100%</i>	<i>100%</i>
N	4124	5904

Tabell 6.3 viser fordelingen på hovedforklaringsvariabelen for geografisk lokalisering fra 2001 og 2015. Vi ser at andelen som bor i storbyer og i resten av landet er nokså jevn fra 2001 til 2015. Underutvalget for de nest største byene i 2001 er imidlertid veldig lite, da 7,6% tilsvarte omtrent 313 personer i utvalget. I 2015 er det totale utvalget større i tillegg til at andelen i de tre nest største byene utgjør en større del av utvalget. Her tilsvarer 12,7% omtrent 740 personer. Med små utvalg er sannsynligheten for at resultatene kan skyldes tilfeldigheter mye større. Siden underutvalget for de nest største byene er for lite til å gi et godt analysegrunnlag, blir derfor storbyer sett på samlet for alle analyser av utvalget fra 2001.

Tabell 6.4: Inntektskvartiler og geografisk lokalisering, 2001 og 2015. Prosent.

	2001			2015		
	Storbyer	Resten av landet	Total	Storbyer	Resten av landet	Total
1. kvartil	26,1	24,6	25,0	21,1	26,8	25,1
2. kvartil	19,7	26,7	25,0	22,4	26,9	25,5
3. kvartil	22,9	25,6	25,0	23,6	25,0	24,6
4. kvartil	31,3	23,1	25,0	32,9	21,3	24,8
100%			100%			100%
N	707	2293	2999	1789	4114	5903

Tabell 6.4 viser hvordan inntektskvartilene fordeler seg på storbyer og resten av landet i 2001 og 2015. Inntektskvartilene er en oppdeling av inntektsfordelingen fra hvert utvalg i fire like store deler fra lavest til høyest. Inntektene er justert for husholdningsstørrelse etter OECD-standardiserte forbruksvekter. Vi ser at storbyene har hatt en nedgang av andelen som befinner seg i første kvartil, en økning av andelen i andre kvartil, og en nokså jevn andel i tredje og fjerde kvartil. I resten av landet har andelen i første kvartil vokst noe, andelen i andre og tredje kvartil har holdt seg jevn, det har skjedd en nedgang i andelen i øverste kvartil.

Videre viser tabell 6.4.1 inntektsfordelingen for geografisk lokalisering i 2015, hvor Oslo er skilt ut fra de nest største byene. Her ser vi at andelen i første kvartil er tilnærmet lik i Oslo og de nest største byene. Andelen som befinner seg i andre kvartil er litt større i de nest største byene enn i Oslo. Andelen i tredje kvartil er noe større i Oslo, og i øverste kvartil er også andelen marginalt større i Oslo enn i de nest største byene.

Tabell 6.4.1: Inntektskvartiler og geografisk lokalisering (Oslo og nest største byer), 2015. Prosent.

	Oslo	Bergen, Trondheim, Stavanger	Resten av landet	Total
1. kvartil	21,0	21,3	26,8	25,1
2. kvartil	21,0	24,5	26,9	25,5
3. kvartil	24,7	21,9	25,0	24,6
4. kvartil	33,3	32,3	21,3	24,8
100%				100%
N	1041	748	4114	5903

Tabell 6.5 viser fordelingen av disposisjonsform i 2001 og 2015. Vi ser av tabellen at det totalt sett er blitt flere selveiere, færre borettslagseiere og noe færre leietakere. Etter dereguleringen av boligpolitikken er det i praksis få forskjeller på borettslagseiere og selveiere, og vi ser at den totale andelen boligeiere var 81,5 i 2001 og 83,4 prosent i 2015.

Tabell 6.5: Disposisjonsform i 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Selveier	66,6	72,5
Borettslag	14,9	10,9
Leier eller disponerer på annen måte	18,5	16,6
	100%	100%
N	4143	5894

Tabell 6.5.1 viser fordelingen av disposisjonsform for den geografiske forklaringsvariabelen. Tabellen viser at andelen selveiere i storbyen har økt med 16 prosentpoeng fra 2001 til 2015, og med bare 1,3 prosentpoeng i resten av landet. Andelen borettslagsseiere i storbyen har sunket med omtrent 9 prosentpoeng. Som vi så i kontekstkapittelet har flere andelsleiligheter blitt omgjort til selveierformen siden dereguleringen av boligmarkedet, og siden borettslagsformen er vanligere i storbyer kan endringen være et resultat av en fortsettelse av de endringene boligpolitikken igangsatte på 1980-tallet.

Tabell 6.5.1: Disposisjonsform og geografisk lokalisering. Prosent

	2001		2015	
	Storbyer	Resten av landet	Storbyer	Resten av landet
Selveier	46,1	75,9	62,1	77,2
Borettslag	30,6	7,7	21,4	6,4
Leietaker	23,3	16,4	16,5	16,4
	100%	100%	100%	100%
N	1289	2832	1782	4100

Vi ser videre fra tabell 6.5.1 at andelen leietakere var større i storbyene enn i resten av landet i 2001, men at fordelingen i 2015 ikke oppviser noen forskjell mellom by og land. Det kan være grunn til å tro at andelen leietakere er underrapportert i storbyene i 2015, siden vi vet at andelen som leier er større i storbyene enn i resten av landet. I statistikkbanken til SSB kan man se at andelen leietakere i storbyen ligger på rundt 22 prosent (SSB, 2019c). Som nevnt i metodekapittelet kan undergrupper som avviker fra gjennomsnittet ha lavere representasjon i tverrsnittsundersøkelser som denne. Det kan være en årsak til den noe lave andelen leietakere i storbyene i 2015. Siden vanskeligstilte ofte er overrepresenterte blant leietakere (Thorsen, 2017), kan det også bety at andelen vanskeligstilte er noe underrepresentert.

Videre ser vi fordelingen fra 2015, der Oslo skiller ut som egen kategori fra de nest største byene, i tabell 6.5.2. Andelen leietakere og borettslagsseiere er noe større i Oslo enn i de nest største byene og andelen selveiere er større i de nest største byene enn i Oslo.

Tabell 6.5.2: Disposisjonsform og geografisk lokalisering (Oslo og nest største byer), 2015. Prosent.

	Oslo	Bergen, Trondheim, Stavanger	Resten av landet
Selveier	59,1	66,2	77,2
Borettslagseier	23,5	18,4	6,4
Leietaker	17,4	15,4	16,4
	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
N	<i>1037</i>	<i>745</i>	<i>4100</i>

Det å leie boligen sin er ofte forbundet med midlertidighet eller mangel på ressurser. Derfor er det interessant å se hvordan andelen som eier og leier fordeler seg på inntektskvartilene. Som vi ser fra tabell 6.5.3 er andelen som leier boligen sin aller størst i laveste inntektskvartil og andelen har vokst noe fra 2001 til 2015. Samtidig har andelen selveiere og borettslagseiere i den laveste kvartil sunket noe. Disposisjonsform følger inntekt gjennom voksende andeler selveiere og synkende andel leietakere i de øvrige kvartilene i både 2001 og 2015. Forskjellene er imidlertid større i 2015, hvor inntektskvartil 2-4 har økt andelen selveiere og andelen leietakere har sunket betraktelig.

Tabell 6.5.3: Disposisjonsform og inntektskvartiler, 2001 og 2015. Prosent.

	1. kvartil	2. kvartil	3. kvartil	4. kvartil	Total
2001					
Selveier	45,0	69,4	75,4	81,6	67,8
Borettslagseier	11,7	12,5	12,8	10,8	12,0
Leier	43,3	18,1	11,8	7,6	20,2
					<i>100%</i>
N	<i>749</i>	<i>751</i>	<i>751</i>	<i>750</i>	<i>3001</i>
2015					
Selveier	43,8	74,4	84,0	88,1	72,5
Borettslagseier	10,9	13,4	11,0	8,5	10,9
Leier	45,3	12,2	5,0	3,4	16,6
					<i>100%</i>
N	<i>1483</i>	<i>1506</i>	<i>1447</i>	<i>1457</i>	<i>5893</i>

Det å leie boligen sin representerer en usikkerhet ved boforholdet, fordi man i større grad står i fare for å miste boligen sin enn om man eier den. Leietakere er som nevnt overrepresentert blant vanskeligstilte (Thorsen, 2017). Tabell 6.5.4 er derfor en krysstabell for disposisjonsform og indeksen for vanskeligstilte. Mellom 2001 og 2015 har andelen vanskeligstilte blant selveiere økt med 1,4 prosentpoeng, blant borettslagseiere ser vi en økning på 3,9 prosentpoeng. Blant leiertakere har andelen vanskeligstilte steget med 11 prosentpoeng. Vi ser altså en fordobling av vanskeligstilte blant leietakere: i 2015 var omtrent hver femte leietaker vanskeligstilt, til forskjell fra omtrent hver tiende i 2001.

Tabell 6.5.4: Disposisjonsform og indikatorer på vanskeligstilt, 2001 og 2015. Prosent.

	2001				2015			
	Selveier	Borettslag	Leier	Total	Selveier	Borettslag	Leier	Total
Vanskeligstilt	1,1	2,5	9,9	3,0	2,5	6,4	20,9	6,0
	99,1	97,4	90,2	97,0	97,5	93,6	79,1	94,0
				100%				100%
N	2039	359	606	3001	4272	644	978	5894

Tabell 6.6 viser fordelingen av utdanningsnivåer for utvalgene fra 2001 og 2015. Utdanningsnivåene er slått sammen slik at de kun utgjør tre nivåer, rangert fra lav til høy utdanning. Vi ser at andelen som kun har fullført grunnskoleutdanning har hatt en svak vekst, med 2,3 prosentpoeng. Andelen med videregående utdanning har sunket med 11,2 prosentpoeng. Samtidig har andelen med universitets- og høyskoleutdanning har økt med 8,9 prosentpoeng.

Tabell 6.6: Utdanningsnivå i 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Barne- og ungdomsskole	14,6	16,9
Videregående skole	54,1	42,9
Universitets- og høyskole	31,3	40,2
	100%	100%
N	4080	5852

Som nevnt i metodekapittelet er det påpekt sammenhenger mellom personers utdanningsnivå og risikoen for å være vanskeligstilt. I tabell 6.6.1 presenteres derfor en krysstabell for utdanningsnivå og de ulike indikatorene som inngår i indeksen for vanskeligstilte.

Tabell 6.6.1: Utdanningsnivåer og indeks for vanskeligstilt, 2001 og 2015. Prosent.

	2001				2015			
	Grunnskole	VGS	Høyskole/ universitet	Total	Grunnskole	VGS	Høyskole/ universitet	Total
Vanskeligstilt¹	1,9	3,1	2,7	2,7	8,1	5,8	5,1	5,9
	98,3	97,0	97,5	97,3	91,9	94,2	94,9	94,1
				100%				100%
N	467	1656	842	2965	989	2512	2351	5852

¹Vanskeligstilt-utdanningsnivå for 2001 er ikke signifikant. Pearson kji kvadrat= 3,4884. Pr=0,175.

Vi ser fra krysstabellen at andelen vanskeligstilte har steget mest blant de med kun grunnskoleutdanning, men også blant de med videregående og høyskole/universitetsnivå. Mønsteret fra 2001 viser en nokså jevn fordeling av vanskeligstilte i de tre utdanningsgruppene, og andelen viser seg å ikke være signifikant forskjellig fra hverandre. Fordelingen fra 2015 har et mønster som i større grad samsvarer med antagelser om at utdanning er omsettelig i andre ressurser som er viktige på boligmarkedet: andelen vanskeligstilte er høyest blant de med lavest utdanning, den synker for gruppen med videregående utdanning og synker ytterligere for gruppen med utdanning fra høyskole eller universitet.

Tabell 6.7 viser aldersfordelingen i utvalgene fra 2001 og 2015. Utvalget fra 2001 består av flere yngre enn eldre personer, mens utvalget fra 2015 har en noe jevnere fordeling mellom aldersgruppene.

Tabell 6.7: Aldersfordeling i 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Under 35 år	28,6	20,9
Mellom 35 og 49 år	31,7	26,9
Mellom 50 og 64 år	22,5	27,7
Over 65 år	17,2	24,5
	<i>100%</i>	<i>100%</i>
N	4146	5917

Vi så i metodekapittelet at alder er tett knyttet opp til boforhold, og at risikoen for å være vanskeligstilt avtar med alderen. Tabell 6.7.1 viser derfor hvordan andelen vanskeligstilte fordeler seg på de fire aldersgruppene. I både 2001 og 2015 ser vi at andelen vanskeligstilte avtar med alderen. Vi ser også at andelen vanskeligstilte har steget i alle aldersgrupper, men at økningen har vært størst blant de yngre i utvalget. Blant de under 35 ser vi faktisk mer enn en fordobling av andelen vanskeligstilte, med en økning på hele 10,8 prosentpoeng fra 2001 til 2015. Blant de mellom 35 og 49 har andelen også vokst, med en økning på 2,5 prosentpoeng som tilsvarer nesten en tredobling fra 2001. Den totale andelen vanskeligstilte er likevel mye større blant de under 35: omtrent hver femte person under 35 år vanskeligstilt i 2015. Det ser altså ut til at unge i økende grad er utsatt for å være vanskeligstilt i boligmarkedet.

Tabell 6.7.1: Aldersgrupper og indeks for vanskeligstilt, 2001 og 2015. Prosent.

	Under 35 år	Mellom 35 og 49 år	Mellom 50 og 64 år	Over 65 år	Total
2001					
Vanskeligstilt	8,8	0,8	0,6	0,5	3,0
	91,2	99,2	99,4	99,5	97,0
					100%
N	874	939	637	553	3003
2015					
Vanskeligstilt	19,6	3,3	2,3	1,5	6,0
	80,4	96,7	97,7	98,5	94,0
					100%
N	1236	1590	1642	1449	5917

Tabell 6.8 viser familiesammensetning i de to utvalgene. Andelen enslige, både med og uten barn, ser ut til å være nokså stabil fra 2001 til 2015. Andelen par uten barn har økt med 4,7 prosentpoeng, mens andelen par med barn har sunket fra 6,5 prosentpoeng.

Tabell 6.8: Familiesammensetning i 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Enslig uten barn	27,0	28,5
Enslig med barn	3,5	3,8
Par uten barn	36,2	40,9
Par med barn	33,3	26,8
100%	100%	100%
N	4129	5915

Fra før vet vi at enslige forsørgere oftere er vanskeligstilte enn andre, og at det å være enslig på boligmarkedet generelt er krevende fordi man er alene i en stadig mer ressurskrevende arena (Thorsen, 2017). I tabell 6.8.1 vises en krysstabell for familiesammensetning og indeksen for vanskeligstilte. Andelen vanskeligstilte blant enslige uten barn har nesten fordoblet seg i perioden, og andelen vanskeligstilte blant enslige med barn har nesten tredoblet seg. Blant par med og uten barn ser vi også en liten økning i andelen vanskeligstilte, men den er ikke like stor. Det ser altså ut til at de som er enslige, både med og uten barn, er mer utsatt for å være vanskeligstilte i 2015 enn i 2001.

Tabell 6.8.1: Indeks for vanskeligstilt og familiesammensetning i 2001 og 2015. Prosent.

	Enslig u/barn	Enslig m/barn	Par u/barn	Par m/barn	Total
2001					
Vanskeligstilt	7,7	3,7	0,7	1,5	3,0
	92,3	96,3	99,3	98,5	97,0
					100%
N	827	107	1077	975	2986
2015					
Vanskeligstilt	14,0	10,8	2,5	2,1	6,0
	86,0	89,2	97,5	97,9	94,0
					100%
N	1688	223	2420	1584	5915

I tabell 6.9 ser vi andelen som har innvandrerbakgrunn i utvalgene, og vi ser at andelen i utvalget har økt. Som nevnt i de teoretiske diskusjonene utgjør innvandring den største delen av befolkningsveksten, noe som forklarer økningen av den totale andelen innvandrere.

Tabell 6.9: Innvandrere i 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Innvandrer	4,3	6,0
Født i Norge	95,7	94,0
100%	100%	100%
N	3002	5917

Som tidligere nevnt har også innvandrere vært overrepresentert blant vanskeligstilte (von Simson & Umblijs, 2019). I tabell 6.9.3 presenteres derfor krysstabeller for innvandrerbakgrunn og indeksen for vanskeligstilte, i henholdsvis 2001 og 2015. Igjen må det presiseres at informasjonen i datamaterialet ikke tillot å skille mellom innvandrere fra ulike deler av verden. Tabellen viser at andelen vanskeligstilte er størst blant de med innvandrerbakgrunn både i 2001 og 2015. Andelen vanskeligstilte blant de *uten* innvandrerbakgrunn har vokst mer enn de med innvandrerbakgrunn i løpet av tidsperioden, og jevnet ut noe av forskjellen i 2001. Andelene i 2015 er imidlertid ikke signifikant forskjellig fra hverandre.

Tabell 6.9.1: Innvandrerbakgrunn og vanskeligstilte, 2001 og 2015. Prosent.

	2001			2015 ¹		
	Innvandrere	Født i Norge	Total	Innvandrere	Født i Norge	Total
Vanskeligstilt	5,4	2,9	3,0	8,0	7,2	7,5
	94,6	97,1	97,0	92,0	92,8	92,8
100%			100%			100%
N			3002			5917

¹Vanskeligstilt-innvandrere for 2001 er ikke signifikant. Pearson kji kvadrat= 2,6385. Pr=0,104.

Tabell 6.10 viser kjønnsfordelingen for utvalgene fra 2001 og 2015, som er nokså lik begge årene. Kjønnsvariabelen er inkludert som en kontrollvariabel for å kontrollere for eventuelle statistisk forskjeller mellom kjønnene i analysen.

Tabell 6.10: Kjønnsfordeling i 2001 og 2015. Prosent.

	2001	2015
Kvinner	51,8	48,9
Menn	48,2	51,1
	100%	100%
N	4146	5917

6.3 Presentasjon av familieseringstrenden

Som en utvidet del av analysen undersøker jeg geografisk variasjon i familiseringstrenden. Vi så i teorikapittelet at med voksende boligpriser har trenden med å få hjelp fra foreldre til å kjøpe bolig blitt vanligere de senere årene. I levekårsundersøkelsen fra 2015 stilles det spørsmål som omhandler hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp. I undersøkelsen stilles spørsmålene kun til de i utvalget som har kjøpt en bolig mellom 2010 og 2015, som vil si 1148 respondenter av de totale 5917. Disse respondentene vil derfor inkludere alle som har kjøpt bolig i denne tidsperioden, ikke bare førstegangskjøpere. Vi ser fra tabell 6.11 at blant de som har kjøpt bolig de senere årene fikk 29,7 prosent en eller annen form for hjelp fra foreldre: 16,6 fikk hjelp gjennom sikkerhet i foreldrenes bolig, 6 prosent fikk hjelp i form av lån fra foreldre, mens 11,9 fikk hjelp i form av arv eller forskudd på arv.

Tabell 6.11: Foreldrehjelp. 2015. Prosent

	Ja	Nei	N
Foreldre stilte bolig som sikkerhet/kausjon	16,6	83,4	1148
Lånte av foreldre for å finansiere bolig	6,0	94,0	1148
Foreldre bidro i form av arv eller forskudd på arv	11,9	88,1	1148
Foreldrehjelp (samlet)	29,7	70,3	1148

I tabell 6.11.1 kan vi se hvordan de ulike formene for foreldrehjelp fordeler seg på de geografiske lokaliseringene. Når det gjelder sikkerhet i foreldrebolig finner vi den laveste andelen i Oslo, den høyeste i resten av landet, og de nest største byene finner vi den nest største andelen. Videre ser vi at andelen som fikk hjelp i form av lån fra foreldre var størst i Oslo, nest størst i Bergen, Trondheim og Stavanger og minst i resten av landet. Av de som fikk hjelp fra foreldre i form av arv eller forskudd på arv er også andelen her størst i Oslo, og omtrent lik i de nest største byene og resten av landet. Når vi ser på samlet foreldrehjelp er andelen størst i Oslo, tett etterfulgt av resten av landet og lavest i de nest største byene.

Tabell 6.11.1: Foreldrehjelp og geografisk lokalisering. 2015. Prosent.

	Oslo	Bergen, Trondheim, Stavanger	Resten av landet
Foreldre stilte bolig som sikkerhet/kausjon ¹	13,3	14,8	18,1
Lånte av foreldre for å finansiere bolig	8,7	7,1	4,8
Foreldre bidro i form av arv eller forskudd på arv	16,3	10,3	10,6
Foreldrehjelp (samlet) ²	31,8	26,5	29,5
Ingen hjelp	68,2	73,5	70,5
N	264	155	728

¹ Foreldrebolig som sikkerhet og geografisk lokalisering har ikke en signifikant forskjellig fordeling. Pearson kjiqvadrat= 3,7169. Pr= 0,156.

² Foreldrehjelp (samlet) og geografisk lokalisering har ikke en signifikant forskjellig fordeling. Pearson kjiqvadrat= 1,3601. Pr= 0,507.

6.5 Oppsummering

I dette kapitlet har jeg presentert og beskrevet utvalgene som oppgavens analyse baserer seg på. Gjennomgangen har vist at den totale andelen vanskeligstilte har økt, og at andelen med lav inntekt og høy gjeldsbelastning også har økt. Andelen som bor trangt gikk noe ned, men endringen i andelene var ikke signifikant fra 2001 til 2015.

Videre viste de ulike indikatorene på vanskeligstiltes boforhold, fordelt på den geografiske forklaringsvariabelen, en økning i andelen vanskeligstilte både i storbyene og i resten av landet. Økningen var imidlertid størst i resten av landet. Andelen trangbodde og med lav inntekt hadde gått noe ned i storbyene. Andelen trangbodde holdt seg stabil mens andelen med lav inntekt økte noe i resten av landet. Vi så den største endringen i andelene med høy gjeldsbelastning, både i storbyene og i resten av landet. Økningen for andelen med høy gjeldsbelastning var imidlertid størst i storbyene.

Gjennomgangen av de ulike forklaringsvariablene viste også noen endringer. Andelen vanskeligstilte har vokst særlig i noen grupper; blant leietakere, de under 35 år og enslige, både med og uten barn. I utvalget fra 2015 ble Oslo skilt ut fra de nest største byene. Indikatorene på boforholdene oppviste et sentralitetsmønster, der Oslo hadde største andelene for alle indikatorene. Resultatene fra dette kapitlet indikerer en foreløpig støtte til en storbyeffekt. Denne effekten skal jeg undersøke nærmere i de neste kapitlene.

7 Geografiske variasjoner i boforhold – storbyene og resten av landet

Oppgavens overordnede mål er å belyse stratifisering og ulikhet i boligmarkedet, gjennom å undersøke ulike indikatorer for vanskeligstiltes boforhold. I dette kapittelet presenteres den første delen av analysen. Her undersøker jeg hvordan indikatorer på boforhold for vanskeligstilte varierer mellom storbyer (Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger) og resten av landet, og om det har skjedd noen endringer fra 2001 til 2015. Først vil jeg presentere lineære sannsynlighetsmodeller med indeksen for vanskeligstilte som avhengig variabel, i tillegg til egne modeller med de ulike komponentene av indeksen som avhengige variabler; lavinntekt, trangboddhet og høy gjeldsbelastning. Videre vil jeg presentere regresjonsmodeller med interaksjonsledd for å undersøke samspill mellom ulike variabler i en storbykontekst, og om interaksjonseffektene på storbynivå har endret seg fra 2001 til 2015.

7.1 Variasjoner i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold i 2001

Tabell 7.1: Lineære sannsynlighetsmodeller, 2001: Lav inntekt, trangboddhet, høy gjeldsbelastning og indeks på vanskeligstilt.

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Lavinntekt	Trangbodd	Gjeldsbelastning	Vanskeligstilt
Geografisk lokalisering				
Storbyer (ref: resten av landet)	0.041*** (0.013)	0.051*** (0.011)	0.024** (0.010)	0.022*** (0.007)
Disposisjonsform				
Leietaker (ref: boligeiere)	0.158*** (0.015)	0.067*** (0.013)	-0.108*** (0.012)	0.026*** (0.008)
Aldersgruppe (ref: mellom 50 og 64 år)				
Under 35 år	0.041*** (0.016)	0.050*** (0.014)	0.043*** (0.013)	0.031*** (0.009)
Mellom 35 og 49 år	-0.017 (0.015)	0.024** (0.013)	0.035*** (0.012)	-0.008 (0.008)
Over 65 år	0.123*** (0.017)	-0.053*** (0.015)	-0.034** (0.015)	-0.010 (0.010)
Sivilstatus				
Enslig (ref: par med/uten barn)	0.161*** (0.012)	-0.006 (0.011)	0.015 (0.010)	0.034*** (0.007)
Utdanningsnivå				
	-0.018*** (0.003)	0.001 (0.003)	0.002 (0.003)	-0.001 (0.002)
Kjønn (ref: menn)				
	0.014 (0.011)	-0.027*** (0.009)	0.020** (0.009)	-0.019*** (0.006)
Innvandrere (ref: født i Norge)				
	0.072** (0.027)	0.049** (0.022)	0.002 (0.022)	0.015 (0.015)
Student				
	0.293*** (0.022)	0.112*** (0.019)	0.040** (0.018)	0.179*** (0.012)
Inntekt (OECD-standardisert husholdningsinntekt)				
		-0.001*** (0.000)	-0.001*** (0.000)	
Konstantledd	0.055*** (0.019)	0.099*** (0.018)	0.078*** (0.018)	0.005 (0.010)
N	2988	2988	2988	2988
R ²	0.268	0.115	0.042	0.145
F-test (p>F)	0.000	0.000	0.000	0.000

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

I tabell 7.1 presenteres fire lineære sannsynlighetsmodeller. Modellene har henholdsvis lavinntekt (1), trangboddhet (2), høy gjeldsbelastning (3) og indeksen for vanskeligstilte (4) som avhengige variabler. Fra tabellen kan man se en statistisk signifikant *storbyeffekt* i 2001: beboere i storbyer har i snitt 4,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt sammenlignet med resten av landet. De har videre 5,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være trangbodde, 2,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning, og 2,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte enn beboere i resten av landet. Forklaringskraften til de ulike modellene, representert ved R^2 , viser at modellen for sannsynligheten for lav inntekt (1) forklarer 26,8% av variasjonen av de uavhengige variablene, modellen for å være trangbodd (2) forklares 11,5% av variasjonen, modellen for å ha høy gjeldsgrad (3) forklarer bare 4,2% av variasjonen, og modellen for indeksen for vanskeligstilte (4) forklarer 14,5% av variasjonen.

Videre ser vi at personer som leier bolig i snitt har signifikant høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt (15,8 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn boligeiere), bo trangt (6,7 prosentpoeng høyere sannsynlighet) og være vanskeligstilt (2,6 prosentpoeng høyere sannsynlighet). Samtidig har leietakere signifikant lavere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning (her må vi imidlertid også huske at spørsmål om boliggjeld ikke ble stilt til leietakere i levekårsundersøkelsen fra 2001, samt det faktum at leietakere som oftest ikke har boliggjeld).

Deretter ser vi at alderseffekten som antatt er *ikke-lineær*: det å befinne seg i de forskjellige aldersgruppene har ulik effekt på sannsynligheten for utslag på indikatorene. I tillegg ser vi at de under 35 i størst grad skiller seg fra referansegruppen. Unge under 35 år har i snitt 4,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, 5 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt, 4,3 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning og i snitt 3,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt. De øvrige aldersgruppene skiller seg ikke signifikant fra referansegruppen for indeksen for å være vanskeligstilt i modell (4).

Modellene viser at de som er enslige (både med og uten barn) i snitt har 16,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, og 3,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt enn de som lever i parforhold (med og uten barn). For sannsynlighet for å bo trangt eller ha høy gjeldsbelastning, skiller ikke enslige seg signifikant fra de som lever i parforhold. Stigende utdanningsnivå ser ut til å gi signifikant lavere sannsynlighet for å tilhøre en lavinntektshusholdning, men gir ingen signifikante utslag for de

andre indikatorene. Modellene viser at kvinner i snitt har lavere sannsynlighet for å være trangbodde og vanskeligstilte, men høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning i forhold til inntekt sammenlignet med menn. Innvandrere har i snitt 7,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt og 4,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt.

Videre ser vi, ikke overraskende, at det å være student gir tydelig signifikante effekter på sannsynligheten for de ulike indikatorene på boforhold for vanskeligstilte: studenter har i snitt 29,3 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, 11,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være trangbodde, 4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning, og 17,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte. Til slutt ser vi også at stigende inntekt gir lavere sannsynlighet for å være trangbodd og ha høy gjeldsgrad.

Modellene i tabell 3.7 tegner et bilde av boforhold blant vanskeligstilte i 2001 som gir støtte til den antatte geografiske variasjonen i boforhold: storbykonteksten (kontrollert for sosiale og demografiske forhold) gir i snitt høyere sannsynlighet for utslag på de ulike indikatorene for vanskeligstiltes boforhold. I neste del undersøker jeg indikatorene på boforhold for vanskeligstilte i 2015 og vil se om storbyeffekten har endret seg siden 2001, og om vi kan se noen endringer for de øvrige forklaringsvariablene som til nå har vist seg å gi utslag på sannsynligheten for indikatorene på boforhold.

7.2 Variasjoner i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold i 2015

Tabell 7.2: Lineære sannsynlighetsmodeller, 2015: Lav inntekt, trangboddhet, høy gjeldsbelastning og indeks for vanskeligstilt.

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Lavinntekt	Trangbodd	Gjeldsbelastning	Vanskeligstilt
Geografisk lokalisering				
Storby (ref: resten av landet)	0.003 (0.009)	0.029*** (0.006)	0.042*** (0.010)	0.012* (0.006)
Disposisjonsform				
Leietaker (ref: boligeiere)	0.264*** (0.012)	0.125*** (0.009)	-0.268*** (0.014)	0.072*** (0.009)
Aldersgrupper (ref: mellom 50 og 64)				
Under 35 år	0.127*** (0.012)	0.082*** (0.010)	0.217*** (0.015)	0.094*** (0.009)
Mellom 35 og 49 år	0.022** (0.010)	0.023*** (0.008)	0.066*** (0.012)	0.005 (0.008)
Over 65 år	0.020*** (0.011)	-0.024*** (0.008)	-0.051*** (0.012)	-0.014 (0.008)
Sivilstatus				
Enslig (ref: par med/uten barn)	0.158*** (0.021)	0.005 (0.007)	0.074*** (0.011)	0.067*** (0.006)
Utdanningsnivå				
	-0.031*** (0.002)	0.002 (0.002)	0.017*** (0.003)	-0.005*** (0.002)
Kjønn (ref: mann)				
	0.034*** (0.008)	-0.011** (0.006)	-0.031*** (0.009)	-0.008 (0.006)
Innvandrere (ref: født i Norge)				
	0.018 (0.018)	0.049*** (0.013)	-0.000 (0.020)	0.005 (0.013)
Student (ref: ikke student)				
	0.236*** (0.015)	0.066*** (0.011)	0.019 (0.018)	0.164*** (0.011)
Inntekt (OECD-standardisert husholdningsinntekt)				
		-0.001*** (0.000)	-0.002*** (0.000)	
Konstantledd				
	0.121*** (0.014)	0.053*** (0.012)	0.161*** (0.019)	0.019* (0.010)
N	5831	5831	5831	5832
R ²	0.339	0.161	0.135	0.175
F-test (p<F)	0.000	0.000	0.000	0.000

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

I tabell 7.2 presenteres lineære sannsynlighetsmodeller for de samme indikatorene som i tabell 7.1 for utvalget i 2015. Fra tabell 7.2 kan vi se at å bo i storbyen ikke gir noen signifikant effekt på sannsynligheten for å ha lav inntekt – til forskjell fra i 2001. Det å bo i storbyen gir i snitt gir 2,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være trangbodd, 4,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning og 1,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt (kun signifikant på 10%-nivå).

Storbyeffekten på sannsynlighet for å være trangbodd og vanskeligstilt ser altså ut til å ha gått noe ned fra 2001 til 2015. Ved hjelp av t-tester av effektene fra de ulike årene viser det seg at endringen i sannsynligheten for å være vanskeligstilt ikke er statistisk signifikant.³ Effekten av å bo i storbyen på sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning er større i 2015 enn for 2001, men heller ikke denne endringen er signifikant. Derfor kan man ikke med statistisk sikkerhet si om nedgangen i storbyeffekten på sannsynligheten for å være vanskeligstilt er reell eller et resultat av tilfeldigheter i utvalgene. Det samme gjelder for storbyeffekten på den økte sannsynligheten for høy gjeldsbelastning. Nedgangen i storbyeffekten på sannsynlighet for å være trangbodd viser seg imidlertid å være signifikant (men kun på 10%-nivå). Som nevnt i presentasjonen av utvalgene, kan noe av nedgangen i andelen trangbodde tilskrives leilighetsnormen i Oslo, samt at andelen ser ut til å være noe underrapportert i 2015 når man sammenligner med registerinformasjon.

Modellenes forklaringskraft, representert ved R^2 , er større enn for de tilsvarende modellene fra 2001; sannsynlighetsmodellen for å ha lav inntekt (1) forklarer 33,9 % av variasjonen i de uavhengige variablene, modellen for å være trangbodd (2) forklarer 16,1% av variasjonen, modellen for å ha høy gjeldsbelastning (3) forklarer 13,5% av variasjonen, mens sannsynlighetsmodellen for indeksen på vanskeligstilte (4) forklarer 17,5% av variasjonen.

Videre ser vi at effekten av å leie boligen sin i 2015 er signifikant i alle de ulike modellene. Leietakere har i snitt 26,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, 12,5 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være trangbodde og 7,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte. Leietakere har i snitt 26,8 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning, noe som ikke er overraskende når mesteparten av all gjeld knytter seg til bolig (Finanstilsynet, 2019a) – og leietakere av den grunn ofte ikke har omfattende boliggjeld. Når effektene av å være leietaker på de ulike indikatorene i 2015 sammenlignes med effektene fra 2001, ser man en tydelig signifikant endring. For sannsynligheten for å ha lav inntekt ser vi en økning fra 15,8 til 26,4 prosentpoeng fra 2001 til

³ Se vedlegg D for t-verdiene til forskjellen for koeffisientene fra 2001 til 2015.

2015, for sannsynligheten for å bo trangt har effekten økt fra 6,8 til 12,5 prosentpoeng, og for sannsynligheten for indeksen for vanskeligstilte har effekten vokst fra 2,6 til 7,2 prosentpoeng. Endringen for alle effektene er signifikant på 1% nivå. Dette indikerer at det å leie boligen sin i 2015 i større grad er knyttet til dårlige boforhold, som å bo trangt, ha lav inntekt og være vanskeligstilt, sammenlignet med i 2001.

Når det gjelder effekten av de ulike aldersgruppene, ser vi at de under 35 fremdeles i størst grad skiller seg fra referansegruppen enn de øvrige aldersgruppene. I tillegg ser vi en signifikant endring av effekten av å være ung fra 2001 til 2015. Effekten av å være under 35 år på sannsynligheten for å ha lav inntekt har økt fra 4,1 til 12,7 prosentpoeng; på sannsynligheten for å være trangbodd har effekten av å være ung økt fra 5,3 til 8,2 prosentpoeng; på sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning har effekten økt fra 4,3 til hele 21,7 prosentpoeng; og når det gjelder sannsynligheten for å være vanskeligstilt ser vi en økning fra 3,1 til 9,4 prosentpoeng. Endringen i effektene på sannsynligheten for lavinntekt, gjeldsbelastning og indeksen for vanskeligstilte er alle signifikante på 1%-nivå, noe som indikerer at unge i 2015 i større grad enn i 2001 er utsatt for dårlige boforhold langs disse indikatorene. For effekten av å være ung på sannsynligheten for å bo trangt er endringen også signifikant, men kun på 10%-nivå. Økningen fra 2001 til 2015 for sannsynligheten for høy gjeldsbelastning er særlig markant: i 2015 hadde de under 35 år 21,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning enn referansegruppen (mellom 50 og 64). De mellom 35 og 49 hadde derimot kun 5,5 prosentpoeng høyere sannsynlighet og de over 65 har 4,6 prosentpoeng *lavere* sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning – sammenlignet med referansegruppen. Aldersmønsteret er ikke i seg selv overraskende: gjeldsbelastning synker vanligvis når alderen øker, siden boliggjeld nedbetales i løpet av et tidsspenn på 20 og 30 år. Den markante økningen i effekten av å være ung på sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning skiller seg derimot ut, og må tilskrives de senere års massive boligprisvekst: de under 35 har gått inn i boligmarkedet i en tid hvor boligprisene er historisk høye (SSB, 2019a). Samlet ser det ut til at det å være ung på boligmarkedet i 2015 utgjorde en større risiko langs alle indikatorene på boforhold, og at unge i større grad er utsatt for å være vanskeligstilt enn for den samme gruppen i 2001.

For flere av de øvrige forklaringsvariablene kan vi også se noen endringer i effektene fra 2001 til 2015. For enslige ser vi ingen signifikant endring på sannsynligheten for lav inntekt i 2015; effekten er nokså uendret fra 2001 med 15,8 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn de som lever i parforhold. I 2001 hadde ikke det å være enslig noen signifikant effekt på sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning. I modellen for 2015 har dette imidlertid endret

seg: enslige har 7,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning. Effekten på sannsynligheten for å være vanskeligstilt blant enslige har vokst fra 3,4 til 6,7, som innebærer en signifikant endring fra 2001 til 2015. Mønsteret kan dermed tyde på at de som er enslige i større grad er utsatt for å være vanskeligstilte på boligmarkedet i 2015 enn de var i 2001. Sandlie (2008) undersøkte viktigheten av å *være to* i boligmarkedet, og fant at nettopp dette var svært viktig i sin undersøkelse som strakk seg opp til 2001 – dette ser altså ut til å ha blitt *enda* viktigere i 2015.

Utdanningseffekten var kun signifikant når det gjaldt sannsynligheten for å ha lav inntekt i 2001, og fra 2001 til 2015 ser vi en signifikant endring fra 1,8 til 3,1 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å ha lav inntekt per utdanningsnivå. Modellene viser videre at stigende utdanningsnivå gir 1,7 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning, og 0,5 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å være vanskeligstilt per stigende utdanningsnivå. Endringen i effekten for sannsynligheten på gjeldsbelastning er signifikant, mens endringen i effekten på sannsynligheten for indeksen for vanskeligstilte viser seg å være ikke-signifikant. Effekten av kjønn viser at kvinner i snitt har 3,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt enn menn, 1,1 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å være trangbodd, og 3,1 prosentpoeng lavere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning. Endringen i kjønnseffekten fra 2001 til 2015 for sannsynlighet for høy gjeldsbelastning er signifikant. Det kan antyde at kvinner i 2001 i snitt hadde høyere sannsynlighet enn menn for å ha høy gjeldsbelastning, men at dette forholdet har snudd i 2015. Modellene viser videre at innvandrere i snitt har 4,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt enn de som er født i Norge – effekten er identisk som i 2001. Fra tabellen ser vi videre at det å være student gir signifikant høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, være trangbodd og å være vanskeligstilt. For sannsynligheten for å ha lav inntekt og å være trangbodd har effekten for studenter imidlertid avtatt fra 2001 til 2015. Til slutt ser vi at stigende inntekt gir lavere sannsynlighet for å være trangbodd og for å ha høy gjeldsbelastning – i likhet med modellene fra 2001.

Sannsynlighetsmodellene for de ulike indikatorene for å være vanskeligstilt på boligmarkedet i 2015, tegner altså fremdeles et bilde av storbyeffekter for sannsynligheten på å være trangbodd, ha høy gjeldsbelastning og det å være vanskeligstilt. Storbyeffekten fra 2001 til 2015 ser ved første øyekast ut til å ha avtatt noe. Endringene i koeffisientene var imidlertid kun signifikant for sannsynligheten for å bo trangt (på 10% nivå) og for å ha lav inntekt. Vi har sett at enkelte undergrupper i utvalget ser ut til å være mer utsatt langs flere av indikatorene i boligmarkedet i 2015 enn de var i 2001 – særlig de som er under 35 år, de enslige og de som leier boligen sin. Endringene i disse effektene har til nå kun blitt observert på landsbasis, og i

neste del undersøker jeg derfor hvordan effektene for disse gruppene utspiller seg i en storbykontekst ved hjelp av regresjonsmodeller med interaksjonsledd.

7.3 Ulik effekt for grupper i storbyer?

Som jeg redegjorde for i metodekapittelet forutsetter lineære modeller at effekten av en uavhengig variabel på en avhengig er lik for alle de andre uavhengige variablene. For eksempel antas det at effekten av å være under 35 år på sannsynligheten for å være vanskeligstilt er lik i storbyer og resten av landet. Som vi har sett finnes det i storbyer finnes et stadig økende press som følge av egenartede økonomiske og sosiale forhold, og det kan dermed tenkes at denne effekten i realiteten ser annerledes ut for de under 35 i storbyer enn i resten av landet. I tabell 7.3 presenterer jeg derfor en rekke interaksjonsledd for ulike variabler hvor jeg, basert på de tidligere presenterte modellene og teoretiske diskusjoner, antar at det kan foreligge samspill.⁴

Tabell 7.3: Interaksjonsledd for ulike grupper i storbyene.

	Lav inntekt ¹		Trangbodd ²		Gjeldsbelastning ²		Vanskeligstilt ¹	
	2001	2015	2001	2015	2001	2015	2001	2015
Unge i storbyen	0.073*** (0.026)	-0.011 (0.019)	0.008 (0.022)	0.011 (0.015)	0.017 (0.021)	0.074*** (0.024)	0.024* (0.015)	0.006 (0.015)
Leietakere i storbyen	0.036 (0.029)	0.021 (0.021)	0.024 (0.024)	0.063*** (0.017)	-0.051** (0.024)	-0.035 (0.027)	-0.011 (0.016)	0.036** (0.016)
Innvandrere i storbyen	-0.032 (0.053)	0.051 (0.032)	-0.033 (0.045)	0.085*** (0.026)	-0.013 (0.044)	0.112*** (0.040)	-0.030 (0.030)	0.090** (0.025)
Enslig i storbyen	-0.003 (0.025)	-0.028* (0.017)	0.060*** (0.022)	0.011 (0.013)	-0.000 (0.021)	0.010 (0.021)	0.032** (0.014)	-0.001 (0.013)
Lav utdanning i storbyen	-0.020 (0.039)	0.016 (0.023)	0.021 (0.034)	0.032* (0.019)	-0.034 (0.033)	-0.011 (0.029)	-0.005 (0.022)	0.014 (0.018)
Lav inntekt i storbyen			0.018 (0.024)	0.039** (0.015)	0.037 (0.024)	0.085*** (0.024)		
N	2988	5831	2988	5831	2988	5831	2988	5832

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

¹Kontrollert for disposisjonsform, alder(annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

²Kontrollert for disposisjonsform, inntekt, alder(annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

⁴ Se vedlegg E for t-verdiene til endringen i koeffisientene til interaksjonsleddene fra 2001 til 2015.

De tidligere presentere tabellene viste at det å være ung på boligmarkedet i 2015 ga signifikant høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, være trangbodd, ha høy gjeldsbelastning og være vanskeligstilt enn i 2001. I tabell 7.3 kan vi se at unge i storbyen i snitt hadde 7,3 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt sammenlignet med unge i resten av landet, men at denne effekten er borte i 2015. Unge i storbyen ser altså ut til å i snitt ha bedre råd i 2001 enn i 2015. Endringen i koeffisienten er signifikant på 1%-nivå. Tabellen viser ingen signifikant forskjell for unge i storbyen på sannsynligheten for å bo trangt, hverken i 2001 eller i 2015.

For gjeldsbelastning var det ingen signifikant forskjell for unge i storbyen og unge i resten av landet i 2001, men i 2015 har unge i storbyen 7,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning. Endringen i koeffisienten er signifikant på 10%-nivå. Jeg antar at forskjellen henger sammen med den massive boligprisveksten de senere årene, med særlig vekst i storbyene. Indeksen for vanskeligstilte viser at unge i storbyen hadde 2,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn unge i resten av landet i 2001, men ingen signifikant forskjellig effekt i 2015. Effekten fra 2001 er imidlertid kun signifikant på 10%-nivå, og endringen i effekten fra 2001 til 2015 viser seg å ikke være signifikant. I sum kan det se ut til at unge i storbyen har fått bedre råd enn unge i resten av landet, men at de samtidig er noe mer utsatt for å ha høy gjeldsbelastning.

Som kjent eier de aller fleste sin egen bolig i Norge, men i storbyene er andelen som leier boligen sin større enn i resten av landet. De lineære sannsynlighetsmodellene viste at den generelle effekten av å leie boligen sin på de ulike indikatorene for å være vanskeligstilt har blitt sterkere fra 2001 til 2015: leietakere har i snitt høyere sannsynlighet enn tidligere for å ha lav inntekt, være trangbodd og vanskeligstilte – sammenlignet med boligeiere. Når de som leier boligen sin i storbyen sammenlignes med de som er leietakere i resten av landet, ser vi ingen signifikant forskjell på sannsynligheten for å ha lav inntekt, hverken i 2001 eller i 2015. Når det gjelder trangboddhet viser modellene ingen forskjell mellom storbyer og resten av landet i 2001, men en tydelig forskjell, 6,3 prosentpoeng i 2015. Endringen i effektene viser seg imidlertid å være ikke-signifikant. Videre viser tabell 7.3 at det å leie boligen sin i en storby i 2001 ikke hadde noen signifikant forskjellig effekt på sannsynligheten for å være vanskeligstilt, mens at den samme kombinasjonen ga et utslag på 3,6 prosentpoeng i 2015. Her er endringen i effekten fra 2001 til 2015 signifikant på 5%-nivå. I sum kan altså mønsteret tyde på at leietakere i storbyene har opplevd en forverring i boforhold fra 2001 til 2015 – sammenlignet med leietakere i resten av landet.

Vi har tidligere sett at storbyene ofte har et større etnisk mangfold og flere innvandrere enn mindre urbane områder. De tidligere presenterte lineære sannsynlighetsmodellene viste at innvandrere i snitt hadde høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt i 2001 og høyere sannsynlighet for å bo trangt både i 2001 og i 2015. Dette gjaldt imidlertid for innvandrere i *hele* landet, sammenlignet med ikke-innvandrere. Når effekten av å være innvandrer i *storbyene* undersøkes nærmere ser vi en mer markant endring. I 2001 ga ikke det å være innvandrer i storbyen noe særlig utslag på sannsynligheten for noen av indikatorene. I 2015 ser vi derimot signifikante effekter for flere av indikatorene. For innvandrere i storbyen er sannsynligheten for å bo trangt 8,5 prosentpoeng høyere enn for innvandrere i resten av landet. Sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning er 11,2 prosentpoeng høyere og sannsynligheten for å være vanskeligstilt er 9 prosentpoeng høyere. Endringen i koeffisientene fra 2001 til 2015 er signifikant på 5%-nivå for effekten på trangboddhet og gjeldsbelastning, og på 1%-nivå for indeksen for vanskeligstilte. Det å være innvandrer ser altså ut til å gi markant høyere sannsynlighet for dårligere boforhold i en storbykontekst i 2015 enn det gjorde i 2001.

Resultatene fra de lineære sannsynlighetsmodellene viste at det å være enslig på boligmarkedet i snitt ga høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt på boligmarkedet, og at det i 2015 så ut til å ha blitt noe vanskeligere å være enslig enn det var i 2001. Denne effekten kan tenkes å forsterkes i en storbykontekst, nettopp fordi storbyens boligmarked er en kostnadskrevende arena. Med en fortsettende prisvekst blir det en stadig større fordel å være to (Sandlie, 2008). Når vi ser på interaksjonsleddene for enslige i storbyen ser vi derimot det motsatte: enslige i storbyen har i snitt noe *lavere* sannsynlighet for å ha lav inntekt enn enslige i resten av landet i 2015. Denne endringen fra 2001 er imidlertid ikke signifikant. Videre ser vi at enslige i storbyen hadde 6 prosentpoeng større sannsynlighet for å være trangbodde og 3,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte i 2001, sammenlignet med enslige i resten av landet – men at disse forskjellene er borte i 2015. Endringen i disse effektene er kun signifikante på 10%-nivå.

Sannsynlighetsmodellene viste at inntekt og utdanning inngår i et inverst forhold med sannsynligheten for de ulike indikatorene på vanskeligstilte i boligmarkedet: høyere utdanning og stigende inntekt gir lavere sannsynlighet for dårlige boforhold. I en storbykontekst kan vi se fra tabell 7.3 at effekten av å ha lav utdanning (barne- og ungdomsskolenivå) og lav inntekt (her definert som å inngå i første inntektskvartil) i storbyen ikke var signifikant forskjellig fra resten av landet i 2001. I 2015 ser vi at å ha lav utdanning i storbyen ga 3,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt sammenlignet med de som har lav utdanning i resten av landet (kun signifikant på 10%-nivå). Vi ser også at de med lav inntekt i storbyen i 2015 i snitt hadde

3,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt, sammenlignet med de med lav inntekt i resten av landet. I 2015 hadde de med lav inntekt i storbyer i snitt 8,5 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning enn de med lav inntekt utenfor storbyene. Endringen i effektene av å lav utdanning og lav inntekt fra 2001 til 2015 er imidlertid ikke signifikant.

Her er det imidlertid viktig å minne om at underutvalg i allerede små utvalg (som gjelder for de fleste av interaksjonsleddene i dette delkapittelet) gjør det vanskeligere å oppnå signifikante resultater. Til tross for at endringen i effektene av lav inntekt i storbyene fra 2001 til 2015 viste seg å være ikke-signifikante, kan *mønsteret i sum* allikevel antyde at de med lav inntekt i en storbykontekst har blitt noe mer utsatt for å ha dårlige boforhold.

7.4 Oppsummering

I denne første delen av analysen har jeg ved hjelp av lineære sannsynlighetsmodeller og regresjonsmodeller med interaksjonsledd, undersøkt ulike indikatorer på vanskeligstiltes boforhold fra 2001 til 2015. Analysen har indikert støtte til en generell storbyeffekt. I 2001 så vi at storbyen genererer en større risiko for å ha lav inntekt, bo trangt, ha høy gjeldsbelastning og å være vanskeligstilt. Også i 2015 så vi en storbyeffekt langs de samme dimensjonene, med unntak av sannsynligheten for å ha lav inntekt, som ikke oppviste noen signifikant forskjell fra resten av landet. Den generelle storbyeffekten på sannsynligheten for å bo trangt hadde avtatt noe, med en endring i koeffisientene som kun var signifikant på 10%-nivå. Storbyeffekten på sannsynligheten for indeksen for vanskeligstilte avtok også noe fra 2001 til 2015, mens storbyeffekten på gjeldsbelastning økte fra 2001 til 2015. For disse to indikatorene var endringene ikke-signifikante, og man kan dermed ikke med sikkerhet si hvorvidt disse endringene er overførbare til populasjonen eller kun et resultat av tilfeldigheter i utvalgene.

Langs flere av dimensjonene så vi imidlertid en *sterkere* storbyeffekt for enkelte grupper i 2015 sammenlignet med 2001. Unge i storbyene ser ut til å ha bedre råd enn før, men de er samtidig mer utsatt for å ha høy gjeldsbelastning – sammenlignet med unge i resten av landet. Leietakere i storbyene er i større grad enn tidligere utsatt for å bo trangt og å være vanskeligstilte, sammenlignet med leietakere i resten av landet. Blant innvandrere i storbyene så vi en økning i sannsynlighet langs *alle* indikatorene på boforhold for vanskeligstilte i sammenligning med innvandrere i resten av landet. Enslige i storbyene ser derimot ut til å ha lavere sannsynlighet for å være vanskeligstilte enn tidligere. Høy inntekt og utdanning gir lavere sannsynlighet for å være vanskeligstilt – og særlig det å ha lav inntekt i en storbykontekst

ga høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning. For sistnevnte sammenheng ga imidlertid ikke endringen fra 2001 til 2015 signifikante utslag. Samlet ser det ut til at storbyeffekten har blitt forsterket for enkelte grupper, særlig for de unge, leietakerne og særlig for innvandrere.

I oppgaven teoretiske diskusjon redegjorde jeg for hvordan boligen i stor grad har gått fra å fungere som et velferdsgode til å virke som en markedsvare eller et formuesobjekt. Denne utviklingen har skjedd i en kontekst av restrukturering av velferdsstaten og deregulering av bolig- og kredittmarkedet, med en påfølgende pris- og gjeldsvekst (Ronald & Dewilde, 2017). Disse endringene antas å skape skarpere skillelinjer i boligmarkedet, hvor særlig unge og de med minst ressurser blir stadig mer utsatt (Dewilde & De Decker, 2016; MacLennan & Miao, 2017; Tranøy et al., 2020). I denne analysen kan vi på forholdsvis kort tid – 14 år – se noen endringer som støtter disse antagelsene: unge og leietakere er mye mer utsatt på landsbasis langs alle indikatorene for vanskeligstiltes boforhold. I tillegg er storbyeffekten for unge og leietakere – og særlig for innvandrere i storbyen – mer markant for flere av indikatorene på boforhold for vanskeligstilte.

I neste kapittel, som utgjør andre og siste del av analysen, vil Oslo skilles ut fra de nest største byene (Bergen, Trondheim, Stavanger) i et forsøk på å avdekke noen forskjeller mellom Oslo og de nest største byene anno 2015.

8 Boforhold i storbyene – skiller Oslo seg ut?

I forrige kapittel så vi at det eksisterte en generell storbyeffekt for indikatorene på vanskeligstiltes boforhold. For noen grupper i storbyen hadde denne effekten blitt tydeligere fra 2001 til 2015. I dette kapittelet presenteres siste del av analysen: her vil jeg undersøke om Oslo skiller seg fra de nest største byene for indikatorene på vanskeligstiltes boforhold. Først vil jeg presentere lineære sannsynlighetsmodeller med indikatorene for vanskeligstilte som avhengige variabler, hvor Oslo og de nest største byene (Bergen, Trondheim, Stavanger) er skilt ut som egne geografiske kategorier. Her er jeg altså interessert i hvordan storbyeffekten av Oslo og de nest største byene skiller seg fra hverandre. Videre vil jeg i forlengelsen av analysen av interaksjonseffektene i storbyene fra forrige kapittel, undersøke om det er noen forskjell mellom grupper i Oslo og i de nest største byene i 2015. Til slutt vil jeg kort ta for meg *familiseringstrenden*, og undersøke om denne trenden følger geografiske dimensjoner i likhet med de øvrige indikatorene på boforhold.

8.1 Boforhold i Oslo og de nest største byene i 2015

Tabell 8.1 Lineære sannsynlighetsmodeller, 2015. Oslo og de nest største byene som egne kategorier. Avhengig variabel: lavinntekt, trangbodd, gjeldsbelastning, vanskeligstilt.⁵

	(1) Lavinntekt ¹	(2) Trangbodd ²	(3) Gjeldsbelastning ²	(4) Vanskeligstilt ¹
Geografisk lokalisering (ref: resten av landet)				
Oslo	0.014 (0.010)	0.040*** (0.008)	0.041*** (0.012)	0.014* (0.008)
Bergen, Trondheim og Stavanger	0.006 (0.011)	0.016* (0.009)	0.038*** (0.014)	0.012 (0.009)
R ²	0.296	0.171	0.122	0.168
N	5832	5831	5831	5832

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

¹Kontrollert for disposisjonsform, alder(annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

²Kontrollert for disposisjonsform, inntekt, alder(annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

⁵ Se vedlegg F for t-verdier for forskjellene mellom koeffisientene.

I tabell 8.1 presenteres de fire lineære sannsynlighetsmodellene som var utgangspunktet for analysen i forrige kapittel. Her anvendes imidlertid den geografiske forklaringsvariabelen der storbyene er delt opp, med Oslo som ett geografisk nivå og Bergen, Trondheim og Stavanger som det andre. Referansekategori er fremdeles den samme: resten av landet. Fra tabellen kan vi se at hverken det å bo i Oslo eller i de nest største byene gir noen signifikant effekt på sannsynligheten for å ha lav inntekt, sammenlignet med å bo i resten av landet. Vi så i forrige kapittel at i 2001 ga det å bo i storbyen høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt, mens denne storbyeffekten var borte i 2015. Dette ser altså ut til å gjelde både for Oslo og for de nest største byene.

Storbyeffekten på sannsynligheten for å bo trangt var gjeldende både i 2001 og i 2015. Effekten hadde avtatt noe fra 2001 til 2015, men endringen var kun signifikant på 10%-nivå. Fra tabell 8.1 ser vi at storbyeffekten på sannsynligheten for å bo trangt gjelder for både Oslo og de nest største byene i 2015, men at effekten er noe ulik både når det gjelder koeffisientens styrke og statistisk signifikans. De som er bosatt i Oslo har i snitt 4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt enn de som bor i resten av landet, mens de som er bosatt i de nest største byene i snitt har 1,6 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være trangbodd. Effekten for de nest største byene er imidlertid kun signifikant på 10%-nivå. Forskjellen i effektene mellom storbynivåene er signifikant på 5%-nivå – å bo trangt ser altså ut til å utgjøre en større utfordring for de som bor i Oslo enn i de nest største byene.

Vi så i forrige kapittel at storbyeffekten på sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning hadde økt fra 2001 til 2015, men at økningen i koeffisienten viste seg å ikke være signifikant. Her ser vi at storbyeffekten på sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning kun oppviser en liten forskjell mellom Oslo og de nest største byene: Oslobeboere har i snitt 4,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning sammenlignet med de som bor i resten av landet, mens den samme sannsynligheten i snitt er på 3,8 prosentpoeng for de som bor i Bergen, Trondheim eller Stavanger. Effektene på begge storbynivåene er signifikant på 1%-nivå når de sammenlignes med resten av landet, men forskjellen mellom de to storbynivåene er ikke signifikant.

Fra forrige kapittel vet vi at styrken på storbyeffekten på indeksen for vanskeligstilte hadde gått noe ned fra 2001 til 2015, men at endringen ikke var signifikant. Når det gjelder indeksen for vanskeligstilte i 2015 ser vi her at de som bor i Oslo i snitt har 1,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn resten av landet, men effekten er kun signifikant på 10%-nivå.

Effekten av å bo i de nest største byene på sannsynligheten for å være vanskeligstilt er derimot ikke signifikant forskjellig fra resten av landet.

Her vil jeg minne om at delutvalget for de nest største byene er lite – det er mulig en analyse av registerdata eller en større survey ville fanget opp større forskjell i disfavør de nest største byene langs indikatorene på boforhold for vanskeligstilte.

Samlet indikerer disse resultatene at storbyeffekten i snitt er noe mer markant i Oslo enn i de nest største byene. Modellene fra tabell 8.1 viser imidlertid en *generell storbyeffekt*, og som vi så fra forrige kapittel oppviste storbydimensjonen ulike effekter for forskjellige grupper i storbyen. Derfor vil det være interessant å se hvordan effekten i Oslo skiller seg fra effekten i de nest største byene, Bergen, Trondheim og Stavanger for de ulike gruppene i storbyene. Dette er tema for neste delkapittel.

8.2 Ulike effekter for grupper i Oslo og de nest største byene

Interaksjonsanalysene fra forrige kapittel gjorde det klart at storbydimensjonen var blitt mer markant for noen grupper. Unge, leietakere og særlig innvandrere i storbyen har blitt mer utsatt langs flere av indikatorene for vanskeligstiltes boforhold. Storbyene ble imidlertid sett på under ett, noe som kan tildekke forskjeller mellom storbynivåene. Her vil jeg derfor undersøke forskjellene mellom Oslo og de nest største byene i interaksjonseffekter.

Tabell 8.2 Interaksjonsledd for undergrupper i Oslo og Bergen/Trondheim/Stavanger, 2015⁶

	(1) Lavinntekt ¹	(2) Trangbodd ²	(3) Gjeldsbelastning ²	(4) Vanskeligstilt ¹
Under 35 år:				
Oslo	-0.030 (0.023)	0.033* (0.018)	0.055* (0.029)	-0.004 (0.018)
Bergen, Trondheim, Stavanger	-0.009 (0.026)	-0.020 (0.021)	0.099*** (0.033)	0.014 (0.020)
Leietakere:				
Oslo	0.026 (0.026)	0.068*** (0.020)	-0.059* (0.032)	0.014 (0.020)
Bergen, Trondheim, Stavanger	0.027 (0.031)	0.051** (0.025)	0.001 (0.038)	0.077*** (0.024)
Innvandrere:				
Oslo	0.101*** (0.036)	0.082*** (0.028)	0.136*** (0.044)	0.119*** (0.028)
Bergen, Trondheim, Stavanger	0.033 (0.052)	0.078* (0.041)	0.049 (0.064)	0.110*** (0.040)
Enslige:				
Oslo	-0.018 (0.020)	0.009 (0.016)	-0.010 (0.025)	-0.016 (0.015)
Bergen, Trondheim, Stavanger	-0.017 (0.024)	0.009 (0.019)	0.040 (0.029)	0.031* (0.018)
Lav utdanning:				
Oslo	0.057* (0.030)	0.044* (0.024)	0.049 (0.037)	0.044* (0.023)
Bergen, Trondheim, Stavanger	-0.012 (0.032)	0.020 (0.026)	-0.082** (0.040)	-0.008 (0.025)
Lav inntekt:				
Oslo		0.018 (0.019)	0.098*** (0.030)	
Bergen, Trondheim, Stavanger		0.068*** (0.022)	0.066* (0.034)	

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

¹Kontrollert for disposisjonsform, alder(annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

²Kontrollert for disposisjonsform, inntekt, alder(annengradsledd), utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

⁶ Se vedlegg G for t-verdier for forskjellene i koeffisientene.

Fra tabell 8.2 ser vi at de under 35 år – hverken i Oslo eller de nest største byene – har noen signifikant forskjellig sannsynlighet for å ha lav inntekt, sammenlignet med unge i resten av landet. Når det gjelder trangboddhet har derimot unge i Oslo i snitt 3,3 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn unge i resten av landet, men effekten er kun signifikant på 10%-nivå. Unge som bor i Bergen, Trondheim eller Stavanger har derimot ikke høyere sannsynlighet enn unge i resten av landet for å bo trangt. Forskjellen i effekten *mellom* storbynivåene er signifikant på 5%-nivå, noe som indikerer at unge i Oslo i snitt har høyere sannsynlighet for å bo trangt.

Vi så fra tabell 8.1 tidligere i kapittelet at storbyeffekten på sannsynligheten for høy gjeldsbelastning var tilnærmet lik for de to storbynivåene. For personer under 35 ser vi imidlertid at sannsynligheten for å ha høy gjeldsbelastning er større i de nest største byene enn i Oslo. Unge i Oslo har i snitt 5,5 prosentpoeng høyere sannsynlighet (effekten er kun signifikant på 10%-nivå), mens unge i Bergen, Trondheim og Stavanger i snitt har 9,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning sammenlignet med unge i resten av landet. Boligprisveksten har som vi har sett vært omfattende i alle de norske storbyene de siste to tiårene, men aller størst i Oslo (SSB, 2019a). Det ville derfor vært sannsynlig å anta at en slik utvikling ville skapt en situasjon der unge i Oslo er mer utsatt for å ha høy gjeldsbelastning. Forskjellen *mellom* de to storbynivåene viste seg imidlertid å være ikke-signifikant. Vi ser videre at hverken unge i Oslo eller i de nest største byene skiller seg fra unge i resten av landet når det gjelder sannsynligheten for indeksen på vanskeligstilte.

Videre ser vi ingen signifikant forskjell for leietakere i hverken Oslo eller de nest største byene, sammenlignet leietakere i resten av landet, på sannsynligheten for å ha lav inntekt. De som leier boligen sin i Oslo har imidlertid i snitt 6,8 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt enn leietakere i resten av landet. Leietakere i de nest største byene har i snitt 5,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være trangbodde sammenlignet med leietakere i landet for øvrig. Videre ser vi at leietakere i Trondheim, Bergen, og Stavanger i snitt har 7,7 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte, mens leietakere i Oslo ikke skiller seg signifikant fra leietakere i resten av landet. Disse forskjellene gjelder imidlertid kun for de to storbynivåene sammenlignet med resten av landet – når storbynivåene sammenlignes med hverandre ser vi at forskjellen mellom de to storbynivåene kun er signifikant i modell (4) – indeksen for vanskeligstilte. Leietakere i de nest største byene har altså i snitt høyere sannsynlighet enn leietakere i Oslo for å være vanskeligstilte.

Interaksjonsleddene for innvandrere og storbyene viser at innvandrere i Oslo i stor grad skiller seg ut for alle indikatorene. Innvandrere i Oslo har i snitt hele 10,1 prosentpoeng høyere

sannsynlighet for å ha lav inntekt enn innvandrere i resten av landet. Innvandrere i de nest største byene skiller seg derimot ikke fra innvandrere i resten av landet når det gjelder lav inntekt. Videre ser vi at innvandrere i både Oslo og i de nest største byene i snitt har høyere sannsynlighet for å bo trangt sammenlignet med innvandrere bosatt i resten av landet: i Oslo har innvandrere 8,2 prosentpoeng høyere sannsynlighet mens innvandrere i de nest største byene har 7,8 prosentpoeng. Effekten i de nest største byene er kun signifikant på 10%-nivå. For effekten på sannsynligheten for å ha høy gjeldsgrad, ser vi igjen at innvandrere som bor i Oslo skiller seg ut; de har i snitt hele 13,6 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning sammenlignet med innvandrere i resten av landet, mens innvandrere i de nest største byene ikke har noen signifikant ulik sannsynlighet. Til slutt ser vi at både innvandrere i Oslo og i de nest største byene i snitt har markant høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte: innvandrere i Oslo har i snitt 11,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet sammenlignet med innvandrere i resten av landet, mens sannsynligheten for innvandrere i Bergen, Trondheim og Stavanger i snitt er 11 prosentpoeng høyere.

Vi så i forrige kapittel at innvandrere på landsbasis i snitt ikke hadde opplevd noe særlig forverring når det gjaldt noen av indikatorene på boforhold, men at boforhold blant innvandrere i storbyene hadde forverret seg langs flere av indikatorene. Vi vet fra før at innvandrerbefolkningen er overrepresentert i storbyene og at de i snitt har dårligere levekår enn resten av befolkningen (Brattbakk et al., 2016). Dette storbymønsteret gjør seg altså enda tydeligere når vi skiller mellom storbyene. Her ser vi at innvandrere i Oslo i større grad er utsatt langs flere av dimensjonene for vanskeligstiltes boforhold, når man sammenligner med innvandrere i resten av landet. Forskjellene *mellom* de to storbynivåene viser seg imidlertid ikke å være signifikante for noen av indikatorene (se vedleggstabell G for t-verdier). Det er grunn til å tro at dette er påvirket av utvalgsstørrelsene i dette landsdekkende datamaterialet: undergrupper slik som innvandrere i de forskjellige storbyene, utgjør en *svært* liten andel av utvalget og det er derfor vanskelig å oppnå signifikante resultater når to små undergrupper sammenlignes. Det er dermed mulig at mønstrene vi ser når vi sammenligner storbynivåene med resten av landet likevel kan antyde noen underliggende forskjeller mellom storbynivåene.

I kapittel sju viste hovedmodellene at enslige på landsbasis i snitt hadde signifikant høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning og være vanskeligstilte i 2015 enn i 2001. Denne endringen lot seg derimot ikke påvise i en storbykontekst. Her så vi tvert imot at enslige i storbyene i snitt hadde signifikant *lavere* sannsynlighet for å ha lav inntekt enn unge i resten av landet, og at forskjellene når det gjaldt å bo trangt hadde jevnet seg ut i 2015. Når Oslo her skiller ut fra de nest største byene, ser vi svært få forskjeller mellom de to storbynivåene –

utenom for enslige i Bergen, Trondheim og Stavanger for sannsynligheten for å være vanskeligstilt: enslige i de nest største byene har i snitt 3,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte, sammenlignet med enslige i resten av landet. Her er også forskjellen mellom de to storbynivåene signifikant på 5%-nivå, som antyder at enslige i de nest største byene i snitt er noe mer utsatt for å være vanskeligstilte enn enslige i Oslo. Effekten for de nest største byene er imidlertid kun signifikant på 10%-nivå.

Videre ser vi at å ha lav utdanning i Oslo gir utslag på flere av indikatorene for boforhold. De med lav utdanning i Oslo har i snitt 5,7 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt enn de med lav utdanning i resten av landet, mens de nest største byene ikke skiller seg signifikant fra resten av landet. Her er imidlertid forskjellen mellom storbynivåene ikke signifikant. Trangbodddhet følger det samme mønsteret: de med lav utdanning i Oslo har i snitt 4,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt, sammenlignet med de i resten av landet. Effekten av å ha lav utdanning i de nest største byene skiller seg ikke signifikant fra effekten av å ha lav utdanning i resten av landet. Forskjellen *mellom* storbynivåene er imidlertid ikke signifikant. For sannsynligheten for gjeldsbelastning snur imidlertid det geografiske mønsteret: de med lav utdanning i de nest største byene har i snitt 8,2 prosentpoeng lavere sannsynlighet enn i resten av landet, mens de med lav utdanning i Oslo ikke skiller seg signifikant fra resten av landet. Videre ser vi at det å ha lav utdanning i Oslo i snitt gir 4,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt sammenlignet med de med lav utdanning i resten av landet. Forskjellene *mellom* Oslo og de nest største byene er signifikante for gjeldsbelastning og for indeksen for vanskeligstilte (og nesten signifikant på 10%-nivå for sannsynligheten på å ha lav inntekt). Igjen er det grunn til å tro at underutvalgene i storbyene blir for små til å kunne sammenlignes: de med lav utdanning i de enkelte storbynivåene utgjør for små andeler av utvalget til å utgjøre et godt sammenligningsgrunnlag.

Mønsteret kan altså antyde at betydningen av utdanningsnivå er noe mer avgjørende for enkelte av indikatorene på boforhold i boligmarkedet i Oslo. I post-industrielle tjeneste- og kunnskapsøkonomier har det vokst fram økende ulikhet som følge av en tydeligere dualisering, i et arbeidsmarkedet preget av yrker med høy lønn og høy utdanning på den ene siden, og yrker med lav lønn og lave krav til utdanning på den andre siden (Sassen, 1991; Wessel, 2013). Med voksende boligpriser og et endret arbeidsmarked i Oslo, kan utdanningsnivå være mer avgjørende for boforhold enn andre steder.

Boligmarkedet er en ressurskrevende arena og inntekt er derfor avgjørende for boforhold – vi har sett at både boforhold og eierskap varierer med inntektsnivåer. Fra tabell 8.2 ser vi at å ha lav inntekt (her definert som å befinne seg i første inntektskvartil) i de nest største

byene i snitt gir 6,8 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å bo trangt, sammenlignet med de som har lav inntekt i resten av landet. Å ha lav inntekt i Oslo gir ikke noe signifikant utslag på indikatoren for trangboddhet. Det å ha lav inntekt i Oslo gir imidlertid i snitt 9,8 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning sammenlignet med å ha lav inntekt i resten av landet. For de som bor i de nest største byene og har lav inntekt er sannsynligheten i snitt 6,6 prosentpoeng høyere enn i resten av landet, men her er effekten kun signifikant på 10%-nivå. I forrige kapittel så vi at forskjellen mellom å ha lav inntekt i storbyen sammenlignet med resten av landet ikke var signifikant i 2001, men at de med lav inntekt i storbyen hadde signifikant høyere sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning i 2015 – vi ser altså fra tabell 8.2 at det gjelder særlig for de med lav inntekt i Oslo, med 9,8 prosentpoeng høyere sannsynlighet for høy gjeldsbelastning sammenlignet med de med lav inntekt i resten av landet. De med lav inntekt i de nest største byene har også høyere sannsynlighet enn i resten av landet, med 6,6 prosentpoeng. Forskjellene *mellom* storbynivåene for effekten på sannsynligheten for gjeldsbelastning viser seg imidlertid ikke å være signifikant forskjellig.

Interaksjonsanalysen av de ulike gruppene i storbyene avdekker altså et noe mer nyansert bilde av storbyene enn det den generelle storbyeffekten viste i modellene fra tabell 8.1. For noen av indikatorene fant vi signifikante forskjeller mellom storbynivåene. For eksempel har unge i Oslo høyere sannsynlighet for å være trangbodde enn unge i de nest største byene, og de med lav utdanning i Oslo har høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt enn de med lav utdanning i de nest største byene. Leietakere og enslige i de nest største byene har derimot høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte enn leietakere og enslige i Oslo, og de med lav inntekt i de nest største byene har høyere sannsynlighet for å bo trangt sammenlignet med de med lav inntekt i Oslo.

Det har i løpet av dette kapittelet blitt klart at med levekårsundersøkelser som datamateriale er det utfordring å sammenligne svært små undergrupper mellom storbynivåene. Disse underutvalgene har vist seg å bli for små til å kunne si noe om forskjellen mellom Oslo og de nest største byene. Likevel kan noen mønstre antyde at det eksisterer noen underliggende forskjeller mellom storbyene. Det er for eksempel grunn til å tro, på bakgrunn av sammenligningen av storbynivåene med resten av landet, at innvandrere i Oslo i snitt er noe mer utsatt langs flere av indikatorene på boforhold enn i de nest største byene. Andre typer data, slik som registerdata eller en mer omfattende survey, ville sannsynligvis kunne belyst disse forskjellene bedre.

Samtidig er det viktig å presisere at det eksisterer en rekke interne forhold i de enkelte storbyene som ikke kan fanges opp i en analyse som denne. For eksempel blir Oslo referert til

som en *ulikhetens by* (Ljunggren, 2017) med store interne forskjeller, og har siden 1980- og 1990-tallet opplevd perioder med økende ulikhet og økende økonomisk segregering og polarisering (Wessel, 2015). Slike interne forskjeller er imidlertid ikke mulig å fange opp når vi ser på storbyene (og grupper i storbyene) som helhet, og hvor vi sammenligner gjennomsnitt. Det kan dermed tenkes at noe av den interne ulikheten i storbyene maskerer forskjellene mellom by og land.

8.3 Geografiske variasjoner i familiseringstrenden?

Med voksende boligpriser i et kommodifisert boligmarked har den såkalte *Foreldrebanken* (Johannesen, 2019) fått stadig mer oppmerksomhet. *Familiseringen* i boligmarkedet har blitt beskrevet som en selvforsterkende tendens, som er tett koblet opp mot stratifisering og ulikhet i samfunnet for øvrig (Tranøy et al., 2020). På bakgrunn av disse utviklingstendensene er det interessant å se om denne trenden også varierer geografisk, i likhet med de øvrige indikatorene på boforhold. Modellene i tabell 8.3 viser sannsynligheten for å ha mottatt de ulike formene for foreldrehjelp i Oslo og de nest største byene, med resten av landet som referansekategori.

Tabell 8.3 Lineære sannsynlighetsmodeller for ulike former for foreldrehjelp ved boligkjøp, 2015⁷

	(1) Sikkerhet/kausjon ¹	(2) Lån fra foreldre ¹	(3) Arv/forskudd ¹	(4) Foreldrehjelp ¹
Geografisk lokalisering (ref: resten av landet)				
Oslo	-0.049* (0.027)	0.039** (0.018)	0.050** (0.024)	0.006 (0.032)
Bergen, Trondheim, Stavanger	-0.037 (0.032)	0.018 (0.021)	-0.013 (0.029)	-0.054 (0.038)
N	1141	1141	1141	1141
R ²	0.104	0.059	0.035	0.155

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

¹Kontrollert for disposisjonsform, inntekt, alder, utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrebakgrunn, student

Fra tabellen kan vi se at sannsynligheten for foreldrehjelp i form av at foreldre stiller som kausjonister med deres bolig som sikkerhet i snitt er 4,9 prosentpoeng lavere i Oslo enn i resten av landet, men effekten er kun signifikant på 10%-nivå. Av de som har fått lån fra foreldre i forbindelse med boligkjøp ser vi at de som bor i Oslo i snitt har 3,9 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn de som bor i resten av landet. De som bor i Oslo, har også i snitt 5 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å ha mottatt foreldrehjelp i form av arv eller forskudd på arv. Videre ser vi at de nest største byene ikke skiller seg signifikant fra resten av landet i noen av modellene.

I sammenligningen av de to storbynivåene ser vi en signifikant forskjell mellom Oslo og de nest største byene for sannsynligheten for å motta foreldrehjelp i form av arv eller forskudd på arv. Boligprisveksten har vært mer omfattende i Oslo sammenlignet med hele landet, og boligeiere i Oslo har derfor opparbeidet en betydelig boligformue. Det kan antyde at

⁷ Se vedlegg H for t-verdier for forskjellen mellom koeffisientene.

boligformuer er mer avgjørende i Oslo sammenlignet med både de nest største byene og resten av landet. Dette er i tråd med studien til Galster og Wessel (2019) som påpeker generasjonseffekter av opparbeidede boligformuer i Oslo siden 1960-tallet, før dereguleringen av boligmarkedet. I flere OECD-land og i europeiske storbyer har det også blitt pekt på at økende familisering bidrar til å skape nye skillelinjer i boligmarkedet og øke ulikheten (Flynn, 2019; Flynn & Schwartz, 2017).

Fra utvalgspresentasjonen i kapittel fem vet vi at unge var overrepresentert blant de som mottok hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp: blant boligkjøpere under 35 år fikk omtrent halvparten en eller annen form for foreldrehjelp. I tabell 8.3.1 har jeg inkludert et interaksjonsledd for unge i storbyene, for å undersøke hvordan foreldrehjelp varierer geografisk for unge boligkjøpere.

Tabell 8.3.1 Interaksjonsledd for foreldrehjelp for unge boligkjøpere, 2015⁸

	(1) Sikkerhet/kausjon ¹	(2) Lån fra foreldre ¹	(3) Arv/forskudd ¹	(4) Foreldrehjelp ¹
Unge i Oslo	-0.003 (0.052)	-0.002 (0.034)	0.111** (0.047)	0.097 (0.063)
Unge i Bergen, Trondheim, Stavanger	0.054 (0.063)	0.013 (0.041)	0.032 (0.057)	0.029 (0.089)
N	1141	1141	1141	1141
R ²	0.100	0.056	0.040	0.146

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

¹Kontrollert for disposisjonsform, inntekt, alder, utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

Vi ser av tabellen at hverken Oslo eller de nest største byene skiller seg signifikant fra resten av landet når det gjelder foreldre som stiller som kausjonister, å motta økonomisk hjelp i form av lån fra foreldre, eller for den samlede variabelen for foreldrehjelp. Unge boligkjøpere i Oslo skiller seg derimot ut når det gjelder foreldrehjelp i form av økonomisk støtte slik som arv eller forskudd på arv fra foreldre: unge boligkjøpere i Oslo har i snitt 11,1 prosentpoeng høyere sannsynlighet for å motta økonomisk foreldrehjelp i form av arv, sammenlignet med unge boligkjøpere i resten av landet. Forskjellen mellom Oslo og de nest største byene for unge boligkjøpere og arv viser seg imidlertid å ikke være signifikant.

⁸ Se vedlegg I for t-verdier for forskjellen mellom koeffisientene

8.4 Oppsummering

Resultatene fra dette kapitlet har antydnet at Oslo skiller seg noe fra kategorien for de nest største byene (altså Bergen, Trondheim og Stavanger) når det gjelder den generelle storbyeffekten. Storbyeffekten i Oslo oppviser større effekter enn de nest største byene i sammenligning med resten av landet, men det er kun for sannsynligheten for å bo trangt at forskjellen *mellom* Oslo og de nest største byene er signifikant.

Vi ser et noe mer nyansert bilde av storbyene gjennom interaksjonsanalysene, der ulike grupper i storbyene undersøkes. For eksempel har unge i Oslo høyere sannsynlighet for å være trangbodde enn unge i de nest største byene, og de med lav utdanning i Oslo har høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilt enn de med lav utdanning i den nest største byen. Leietakere og enslige i de nest største byene har høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte enn leietakere og enslige i Oslo, og de med lav inntekt i de nest største byene har høyere sannsynlighet for å bo trangt sammenlignet med de med lav inntekt i Oslo. Storbyeffektene peker altså i favør for *begge* storbynivåene for ulike indikatorer. Det gir dermed ikke noe direkte grunnlag for å si at Oslo skiller seg ut fra de nest største byene for storbyeffektene for de ulike undergruppene. Samtidig har det vært en gjennomgående svakhet i analysen at underutvalgene i de to storbynivåene blir veldig små når de skal sammenlignes. Det gjør det vanskelig å undersøke forskjeller mellom storbynivåene. Som Sandlie og Grødem (2013) har påpekt, er levekårsundersøkelser aller best egnet for å beskrive boforhold blant store befolkningsgrupper.

I det siste og konkluderende kapitlet vil jeg oppsummere og diskutere funnene fra dette og det foregående kapitlet, og knytte resultatene fra analysene opp mot oppgavens teoretisk-kontekstuelle diskusjon.

9 Avsluttende diskusjon

Formålet med denne oppgaven har vært å undersøke forskjellige aspekter ved ulikhet i boligmarkedet, gjennom å analysere geografiske variasjoner i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold, i tidsperioden 2001 - 2015. Undersøkelsen har vært basert på antagelser om voksende ulikhet som følge av en økende vektlegging av boligen som markedsvare og formuesobjekt. Konteksten er at dereguleringen av boligpolitikk – som innebar av omlegging fra en universell til en selektiv tilnærming – i kombinasjon med liberalisering av kredittmarkeder, har gitt voksende boligpriser og økt gjeldsbelastning (Ronald & Dewilde, 2017). Innenfor denne konteksten har en forskningslitteratur vist at endringer i retning av et eierdominert og ‘kommodifisert’ boligregime har hevet terskelen for etablering og generelt forverret boforhold blant svakerestilte grupper, særlig blant unge og husholdninger med lav inntekt (bl.a.: Ronald & Dewilde, 2017; Tranøy et al., 2020; Flynn & Schwartz, 2017; Maclennan & Miao, 2017; Dewilde & De Decker, 2016; Bohle & Seabrooke, 2020).

Et relatert sett med utfordringer gjelder storbyenes boligmarkeder. Som vi så i kontekst- og teorikapitlene har tjenesteøkonomien som næringsgrunnlag fortrent industriproduksjon i storbyene. Som en følge har også styringsgrunnlaget endret seg i en mer markedsorientert retning. Vestlige byer har blitt ‘post-industrielle’ med en tilhørende egenartet sosioromlig struktur preget av tjenesteproduksjonen, arbeidsmarkedet og boligmarkedet. Disse endringsprosessene har også vært til stede i norske storbyer, særlig i Oslo (Wessel, 2015). Urbane boligmarkeder er i tillegg preget av arealknapphet og treghet i tilbudssiden av boligforsyning, som har bidratt til å skape større forskjeller mellom by og land (Barlindhaug, 2012b; Maclennan, 2012).

Med dette teoretiske og kontekstuelle utgangspunktet har jeg undersøkt endringer i boforhold i nyere tid. Jeg har tatt utgangspunkt i en definisjon der boforhold for vanskeligstilte ble definert som å ha lav inntekt, i tillegg til å være trangbodd og/eller ha høy gjeldsbelastning (Thorsen, 2017). Problemstillingene jeg stilte opp innledningsvis, lød som følger:

- i. *Hvordan varierer indikatorer på boforhold for vanskeligstilte mellom storbyene og resten av landet?*
- ii. *Har forskjellene i indikatorer på vanskeligstiltes boforhold endret seg mellom storbyene og resten av landet fra 2001 til 2015?*
- iii. *Skiller Oslo seg fra de nest største byene for indikatorer på vanskeligstiltes boforhold i 2015?*

9.1 Oppsummering av empiriske funn

Analysene av indikatorene på vanskeligstiltes boforhold ble gjort ved hjelp av lineære sannsynlighetsmodeller. Den geografiske variabelen fungerte som hovedforklaringsvariabel og indikatorene på boforhold for vanskeligstilte som utfallsvariabler. Først undersøkte jeg storbyene sammenlignet med resten av landet, samt endring i tidsperioden 2001 til 2015. Deretter undersøkte jeg den geografiske variasjonen nærmere for utvalget i 2015, da Oslo ble skilt ut fra de nest største byene. Her ble også familieserierstrenden undersøkt. En helt sentral del av analysene har vært å undersøke ulikhet mellom forskjellige grupper på storbynivå ved å inkludere interaksjonsledd. I dette delkapitlet oppsummerer jeg noen av de mest sentrale funnene fra analysene, og diskuterer hvordan de belyser problemstillingene.

○ *Den generelle storbyeffekten*

Analysene fra både 2001 og 2015 påviste en storbyeffekt: en separat effekt av å være bosatt i storbyen på indikatorene på boforhold i sammenligning med resten av landet, kontrollert for sosio-økonomiske bakgrunnsvariabler. Storbyeffekten på sannsynligheten på å ha lav inntekt hadde avtatt: i 2001 hadde beboere i storbyen i snitt høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt sammenlignet med de i resten av landet. I 2015 fantes det ingen statistisk signifikant forskjell i sannsynligheten for å ha lav inntekt mellom de som bor i storbyen og i resten av landet. Storbyeffekten på det å bo trangt var gjeldene både i 2001 og i 2015, men hadde avtatt noe. Sannsynligheten for å ha høy gjeldsgrad i storbyen hadde derimot økt, men endringen var ikke signifikant. Den generelle storbyeffekten på indeksen for vanskeligstilte hadde også avtatt noe i løpet av tidsrommet som ble undersøkt, men heller ikke her viste endringen seg å være statistisk signifikant.

Dersom vi relaterer disse funnene til problemstilling (i), viste analysene at boforhold varierer geografisk, mellom storbyene og resten av landet, både i 2001 og i 2015. Når det gjelder problemstilling (ii) så det ved første øyekast ut til at det har skjedd en liten forbedring i gjennomsnittlige boforhold i storbyene fra 2001 til 2015. Funnene indikerte at beboere i

storbyene i snitt har bedre råd i 2015 enn i 2001, og at de i storbyen i snitt bor litt mer romslig i 2015 enn i 2001. Disse funnene gjaldt imidlertid kun for den generelle storbyeffekten, som kun gir en indikasjon på *gjennomsnittet* i storbyene. Svaret på problemstilling (ii) så annerledes ut for analysene av storbyeffekter for spesifikke grupper. Jeg kommenterer dette i mer detalj nedenfor.

- *Grupper på landsbasis*

Effekten av en rekke av de øvrige forklaringsvariablene på sannsynligheten for indikatorene på boforhold hadde endret seg tydelig i løpet av perioden 2001 til 2015. De som leier boligen sin hadde opplevd en økt sannsynlighet for alle indikatorene på boforhold for vanskeligstilte (med unntak av gjeldsbelastning, som er lite relevant). Videre så vi at det å være ung på boligmarkedet ga markant høyere sannsynlighet langs alle dimensjonene av boforhold i 2015. Unge på boligmarkedet har altså opplevd en tydelig forverring i boforhold i løpet av tidsrommet som ble undersøkt. Enslige på landsbasis hadde også i snitt opplevd en økning i sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning og å være vanskeligstilte. Disse funnene gir indikasjoner på at boligmarkedet på *landsbasis* er mer stratifisert i 2015 enn det var i 2001, hvor noen spesifikke grupper har blitt mer utsatt for å ha dårlige boforhold.

- *Grupper i storbyene*

Den generelle storbyeffekten gir som nevnt en indikasjon på gjennomsnittlige boforhold i storbyene, men kan tildekke interne forskjeller og ulikheter mellom forskjellige grupper. En sentral del av analysen har derfor vært å undersøke grupper i storbyene gjennom å undersøke interaksjonseffekter mellom variabler.

I analysen av interaksjonseffektene så vi et mer sammensatt bilde av endringer i storbyeffekter fra 2001 til 2015, enn det som var mulig ved å kun vurdere en generell storbyeffekt. Unge i storbyen hadde i 2001 høyere sannsynlighet for å ha lav inntekt relativt til unge i resten av landet, men denne forskjellen var borte i 2015. Samtidig hadde unge i storbyene økt sannsynlighet for høy gjeldsbelastning sammenlignet med unge i resten av landet. Leietakere i storbyene opplevde i snitt en økning i sannsynlighet for å være vanskeligstilt i 2015 sammenlignet med leietakere i resten av landet. Innvandrere i storbyene opplevde en markant økning i sannsynlighet for å bo trangt, ha høy gjeldsbelastning og for å være vanskeligstilte sammenlignet med innvandrere i resten av landet.

Analysen av interaksjonseffektene for ulike grupper i storbyene nyanserer altså bildet av den generelle storbyeffekten. Endringene indikerer et boligmarked preget av mer ulikhet i

boforhold mellom forskjellige grupper i storbyene og i resten av landet. Storbyenes boligmarkeder ser altså ut til å være mer stratifisert i 2015 enn i 2001. Å undersøke interaksjonseffekter for grupper på storbynivå gir dermed andre svar på problemstilling (ii), enn om vi kun ser på den generelle storbyeffekten: til tross for liten endring og en tilsynelatende forbedring langs noen av indikatorene for vanskeligstilte på storbynivå (når det gjaldt sannsynlighet for lav inntekt og trangboddhet), så vi at flere *grupper* i storbyen kom dårligere ut. I sum, og som en forsiktig konklusjon, ga analysen indikasjoner på at storbyenes boligmarkeder er preget av større forskjeller i 2015 enn i 2001.

Det eksisterer imidlertid fremdeles en rekke forskjeller denne analysen ikke har mulighet til å fange opp. Storbyene er preget av stor intern ulikhet (Wessel, 2015; Brattbakk et al., 2016), og det eksisterer derfor antageligvis også store interne forskjeller innen gruppene jeg har undersøkt. Andre typer data, som kunne muliggjort å bryte opp gruppene i storbyen enda mer (for eksempel ved å se på lavinntektsgrupper blant unge i storbyene) ville gitt et mer fullendt bilde av forskjeller internt i grupper i storbyene, enn det som var mulig med datamaterialet i levekårsundersøkelsen.

- *Oslo*

I analysen der Oslo ble skilt ut fra de nest største byene for utvalget i 2015 så vi at den generelle storbyeffekten var noe mer markant for Oslo. Sammenligningen med de nest største byene viste kun signifikante forskjeller for sannsynligheten for trangboddhet. I interaksjonsanalysene var bildet av storbynivåene noe mer sammensatt. For noen av indikatorene var det grupper i Oslo kom dårligst ut, mens for andre indikatorer kom grupper i de nest største byene dårligst ut. Analysen av interaksjonseffektene ga dermed ikke godt nok grunnlag for å hevde at Oslo skiller seg fra de nest største byene (jf. problemstilling *iii*).

I denne analysen ble det enda tydeligere at et landsdekkende datamateriale har noen begrensninger i analyser av forskjeller mellom små underutvalg for de ulike storbynivåene. Et problem med det landsdekkende datamaterialet er at underutvalgene i storbyene blir for små. I tillegg er det som nevnt en rekke interne forskjeller i storbyene som ikke kan fanges opp med et slikt datamateriale. For å undersøke nærmere hvordan Oslo skiller seg ut fra de nest største byene for indikatorene på vanskeligstilte ville det vært ønskelig med annen type data, for eksempel med registerdata eller en survey med større utvalg.

Til tross for at presisjonsgraden i datamaterialet var mindre enn ønsket, viste analysen likevel noen forskjeller mellom storbynivåene: i Oslo hadde de under 35 høyere sannsynlighet for å bo trangt og de med lav utdanning i Oslo hadde høyere sannsynlighet for å være

vanskeligstilte, sammenlignet med de samme gruppene i de nest største byene. Leietakere og enslige i de nest største byene hadde høyere sannsynlighet for å være vanskeligstilte enn leietakere og enslige i Oslo, og de med lav inntekt i de nest største byene hadde høyere sannsynlighet for å bo trangt sammenlignet med de med lav inntekt i Oslo.

- *Familisering*

Analysen av familiseringstrenden, med ulike former for foreldrehjelp som avhengig variabel, indikerte også geografiske variasjoner. Boligkjøpere i Oslo hadde i snitt lavere sannsynlighet for å ha foreldre som stilte boligen sin som sikkerhet, sammenlignet med boligkjøpere i resten av landet, samtidig hadde de høyere sannsynlighet for å motta lån eller arv/forskudd på arv fra foreldre. Boligkjøpere i de nest største byene skilte seg ikke signifikant fra boligkjøpere i resten av landet. Forskjellen mellom boligkjøpere i Oslo og de nest største byene var signifikant for sannsynligheten for å motta arv eller forskudd på arv fra foreldre som hjelp til boligkjøp.

Den utvidede analysen ble inkludert fordi familiseringstrenden har blitt mye diskutert og fremhevet som en selvforsterkende tendens i boligforskningslitteraturen (se f.eks.: Flynn, 2019; Flynn & Schwartz, 2017; Sandlie & Gulbrandsen, 2015; Tranøy et al., 2020). Analysen indikerte at foreldrehjelp er noe mer utbredt blant boligkjøpere i Oslo, og at økonomisk hjelp i form av arv spiller en større rolle her. Disse funnene er også i tråd med generasjonsstudien til Galster og Wessel (2019), som påviste at ulikhet som overføres på tvers av generasjoner er svært kontekstualisert av geografi.

Analysen av foreldrehjelp er ikke direkte relatert til problemstillingene som har blitt stilt i denne oppgaven. Likevel antyder analysen noen forskjeller mellom Oslo og de nest største byene i omfanget av foreldrehjelp i form av arv, noe som kan ha implikasjoner for de øvrige indikatorene på boforhold i Oslo. Et sentralt poeng innen forskningen på familiseringstrenden er nettopp at denne tendensen bidrar til ytterligere stratifisering i boligmarkedet for øvrig (Ronald, 2018). Når noen grupper mottar hjelp fra foreldre i forbindelse med boligkjøp, hever dette terskelen ytterligere for de som ikke mottar hjelp. Det skaper en selvforsterkende effekt hvor ulikhet mellom generasjoner forsterker ulikhet internt i generasjoner. På bakgrunn av dette øker også forskjellene blant de som ikke mottar foreldrehjelp, mellom de ressurssterke og de ressurssvake.

9.2 Implikasjoner av funn

Opgavens analyser har vist at noen grupper er mer utsatt for å være vanskeligstilt og for ha dårlige boforhold enn tidligere. Denne utviklingen mot en tydeligere stratifisering i det tidsrommet som er undersøkt, danner grunnlag for fortsettende og økende ulikhet.

De under 35 har i løpet av perioden 2001-2015 opplevd økt sannsynlighet langs alle indikatorene på vanskeligstiltes boforhold. Unge opplevde særlig en økning i sannsynlighet for å ha høy gjeldsbelastning. Finanstilsynet har gitt uttrykk for bekymring for den høye gjeldsgraden, og har påpekt at unge er overrepresentert blant de med høy gjeldsbelastning (Finanstilsynet, 2019a). Unge går inn i et boligmarked med boligpriser som er i stadig vekst. Bare i perioden 2015-2019 har snittboligprisene for hele landet steget med 16,8%. I Oslo har utviklingen vært enda mer galopperende, med hele 30,4% prisvekst siden 2015 (SSB, 2019a). De som er under 35 i dag befinner seg i et enda mer finansialisert boligmarked enn i 2015, hvor de er mer utsatt for å påta seg en mer omfattende gjeld. I forlengelsen av disse utviklingstrekkene er også unge i *storbyen* mer utsatt for høy gjeldsbelastning sammenlignet med unge i resten av landet. Illustrerende for den økte gjeldsgraden blant unge viste analysen at unge på landsbasis hadde økt sannsynligheten for høy gjeldsbelastning fra 4,3 til 21,7 prosentpoeng større sannsynlighet (sammenlignet med referansegruppen 50-64 år) fra 2001 til 2015. Unge i storbyen hadde igjen 7,4 prosentpoeng høyere sannsynlighet enn unge i resten av landet i 2015. Med en fortsettende boligprisvekst ser det ut til at forskjellene mellom storbyene og resten av landet vil øke. På grunn av begrensninger i datamaterialet har det ikke vært mulig å undersøke forskjeller internt i gruppen av unge i storbyen, men det er nærliggende å tro at også forskjeller internt i denne gruppen har blitt større, og vil fortsette å vokse.

Funnene indikerte også økte forskjeller mellom leietakere og boligeiere. Innen boligforskningslitteraturen har det blitt påpekt at økende ulikhet vil ta form i større forskjeller mellom boligeiere og leietakere (MacLennan og Maio, 2017). På landbasis hadde leietakere forverret boforhold langs flere av indikatorene sammenlignet med boligeiere. I storbyen var leietakere mer utsatt for å være vanskeligstilt i 2015 enn i 2001 sammenlignet med leietakere i resten av landet. Dersom boligprisveksten fortsetter vil det heve terskelen ytterligere for de som befinner seg i leiemarkedet, samtidig som boforhold for personer i leiemarkedet blir dårligere. Boligmarkedet vil dermed bli tydeligere *dualisert*. Den urbane dimensjonen blir spesielt viktig for forskjeller mellom leietakere og eiere: i storbyene finnes det begrensede muligheter for de ressursvake som er 'låst' til leiemarkedene sammenlignet med i mindre urbane områder

(Wessel & Turner, 2019). Disse økende forskjellene tydeliggjør behovet for en mindre residual leiesektor og et mer inkluderende eiermarked, særlig i storbyene.

Innvandrere i storbyen viste seg å være betydelig mer utsatt langs flere av indikatorene på boforhold i 2015, sammenlignet med innvandrere i resten av landet. Med økende forskjeller i boforhold på grunn av press og boligprisvekst i storbyer, kommer de med innvandrerbakgrunn dårligere ut over tid. I tillegg har vi sett at foreldrehjelp har blitt viktigere de senere årene (Johannesen, 2019; Sandlie & Gulbrandsen, 2015). Det er mulig at et samspill mellom disse to tendensene vil bidra til å begrense mulighetene i boligmarkedet for de med innvandrerbakgrunn ytterligere i årene som kommer. De med innvandrerbakgrunn har ikke tilgang på de samme opparbeidede boligformuene, slik som mange med foreldre og besteforeldre som kjøpte bolig på et tidspunkt med lavere boligpriser. En konsekvens kan være at familiseringstrenden vil skape tydeligere skiller mellom innvandrerbefolkningen og majoritetsbefolkningen i boligmarkedet.

Piketitys (2014) tese om økende sosioøkonomisk ulikhet som følge av at avkastning på kapital vokser mer enn resten av økonomien har fått bred samfunnsvitenskapelig oppmerksomhet de senere årene, og har vist seg å bidra til nyttige innsikter for boligforskning. Med voksende boligpriser representerer boligmarkeder i moderne samfunn et potensiale for økende konsentrasjon av kapital og formuer (Maclennan & Miao, 2017). Senere års utvikling indikerer derfor at fremtidig ulikhet vil bli enda mer omfattende som følge av voksende boligformuer. Tranøy mfl. (2020) påpeker nettopp at fortsettelsen av økende boligpriser, voksende gjeldsbyrde og selvforsterkende ulikhet som følge av den økende bruken av 'Foreldrebanken', over tid kan komme til å utgjøre en trussel for den norske likhetsmodellen. Det er derfor helt nødvendig å kjenne til fordelingsimplikasjoner av de skisserte tendensene.

Samlet har denne oppgaven vist at det norske boligmarkedet, både det nasjonale og det urbane, er preget av mer ulikhet i 2015 enn i 2001. Det har med andre ord skjedd en tydeligere *stratifisering* av boligmarkedet. Dette tolkes som en effekt av en økende vektlegging av bolig som markedsvarer, og resonnerer klart med en rekke av de tendensene som ble belyst i oppgavens teoretiske diskusjoner. I både norsk og i internasjonal kontekst, har boligprisvekst som følge av deregulering av boligmarkeder og et økende fokus på boligeierskap, blitt fremhevet som årsaker til nye tydeligere skillelinjer i fordelingen av boliggodter (Ronald & Dewilde, 2017; Tranøy et al., 2020). En tilsynelatende forbedring i storbyene langs noen av indikatorene for boforhold, viste seg å tildekke en mer markant storbyeffekt for enkelte grupper, slik som leietakere, unge og innvandrere. Med stadig urbanisering og en vedvarende boligprisvekst i storbyer, vil disse forskjellene sannsynligvis fortsette å øke. I en kontekst hvor

bolig blir behandlet som en markedsvare og effektene av geografiske variasjoner ikke tas hensyn til, vil dermed det fremtidige boligmarkedet preges av økende ulikhet.

Litteraturliste

- Andersen, B., & Røe, P. G. (2017). The social context and politics of large scale urban architecture: Investigating the design of Barcode, Oslo. *European Urban and Regional Studies*, 24(3), 304–317.
- Andersen, B., & Skrede, J. (2017). Planning for a sustainable Oslo: The challenge of turning urban theory into practice. *Local Environment*, 22(5), 581–594.
- Annaniassen, E. (2002). Vendepunktet for «den sosialdemokratiske orden»: 1970-tallet og boligpolitikken. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 02, 155–189.
- Barlindhaug, R. (2012a). Boligøkonomiske virkemidler—Kjennetegn og utfordringer. I Nordahl, Berit Irene (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 193–210). Akademika.
- Barlindhaug, R. (2012b). Urbane boligmarkeder. I Nordahl, Berit Irene (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 57–71). Akademika.
- Barlindhaug, R., & Astrup, K. (2012). *Housing Affordability. En drøfting av begreper og beregninger av indikatorer* (Notat nr. 110). NIBR.
- Barlindhaug, R., & Nordahl, B. I. (2012). Fra feltutbygging til transformasjon—Markedsstyrt boligbygging i Oslo-regionen. I B. I. Nordahl (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 21–37). Akademika.
- Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory. *Scandinavian Political Studies*, 24(4), 255–275.
- Bengtsson, B., & Ruonavaara, H. (2010). Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing. *Housing, Theory and Society*, 27(3), 193–203.
- Berg, N. G., & Lysgård, H. K. (2004). Ruralitet og urbanitet – bygd og by. *Plan*, 36(02), 18–25.
- Bergsli, H. (2015). *Urban Attractiveness and Competitive Policies in Oslo and Marseille. The waterfront as object of restructuring, culture-led redevelopment and negotiation processes*. (Doktoravhandling). Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.
- Bohle, D., & Seabrooke, L. (2020). From asset to patrimony: The re-emergence of the housing question. *West European Politics*, 43(2), 412–434.
- Brattbakk, I., Nyhus, O. H., Andersen, B., Reichborn-Kjennerud, K., & Iversen, J. M. V. (2016). *Storbyfaktoren. Storbyens særlige sosiale og økonomiske utfordringer*. (Nr. 13: Arbeidsforskningsinstituttets rapportserie). Arbeidsforskningsinstituttet.

- Chetty, R., Hendren, N., Kline, P., & Saez, E. (2014). Where is the land of Opportunity? The Geography of Intergenerational Mobility in the United States. *The Quarterly Journal of Economics*, 129(4), 1553–1623.
- Cresswell, T. (2013). *Geographic thought: A critical introduction*. Wiley-Blackwell.
- Dagsavisen. (2016, juli 30). – Hvor skal vanlige folk bo? *Dagsavisen*. Tilgjengelig på: <https://www.dagsavisen.no/nyheter/innenriks/hvor-skal-vanlige-folk-bo-1.759346>
- Dewilde, C., & Decker, P. D. (2016). Changing Inequalities in Housing Outcomes across Western Europe. *Housing, Theory and Society*, 33(2), 121–161.
- Elsinga, M., & Ronald, R. (2012). *Beyond home ownership: Housing, welfare and society*. Routledge.
- Esping-Andersen, G. (1990). *The three worlds of welfare capitalism*. Polity Press.
- Fahey, T., & Norris, M. (2010). Housing. I F. Castles, S. Leibfried, J. Lewis, H. Obinger, & C. Pierson (Red.), *The Oxford Handbook of the Welfare State*. Oxford University Press.
- Falleth, E., & Saglie, I.-L. (2017). By- og regionplanlegging i 50 år – institusjonalisering, profesjonalisering, akademisering. *Plan*, 49(05), 48–51.
- Filion, P. (1995). Fordism, Post-Fordism and Urban Policy-Making: Urban Renewal in a Medium-Size Canadian City. *Canadian Journal of Urban Research*, 4(1), 43–71.
- Finanstilsynet. (2019a). *Boliglånsundersøkelsen 2018*.
- Finanstilsynet. (2019b, juni 4). *Finansielt utsyn—Juni 2019*. Finanstilsynet. Tilgjengelig på: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/pressemeldinger/2019/finansielt-utsyn---juni-2019/>
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community and everyday life*. Basic Books.
- Flynn, L. B. (2019). The young and the restless: Housing access in the critical years. *West European Politics*, 1–23.
- Flynn, L. B., & Schwartz, H. (2017). No Exit: Social reproduction in an era of rising income inequality. *Politics and Society*, 45(4), 472–503.
- Forrest, R., & Hirayama, Y. (2014). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), s. 233-244
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78, 119–136.

- Gitmark, H. (2020, august 11). *Boligmarkedet stenger helt vanlige folk med helt vanlige inntekter ute. Det kan ikke fortsette*. Tilgjengelig på: <https://www.aftenposten.no/meninger/kronikk/i/3JW2xX/boligmarkedet-stenger-helt-vanlige-folk-med-helt-vanlige-inntekter-ute>
- Gordon, R. A. (2015). *Regression analysis for the social sciences* (Second edition.). Routledge, Taylor & Francis Group.
- Gram Dokka, Å. (2018, april 23). *Mindre vanlig å eie bolig blant økonomisk utsatte grupper*. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/mindre-vanlig-a-eie-bolig-blant-okonomisk-utsatte-grupper>
- Grøtting, M. W. (2019). *Report: Generation, Inheritance, and Wealth*. (NOVA Notat 7), Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, Oslo Met
- Gyberg, K. (2019, september 13). Oslo-regionen er i boligpriskrise. *Dagbladet*. Tilgjengelig på: <https://www.dagbladet.no/a/71593481>
- Harloe, M. (1995). *The Peoples Home: Social Rented Housing in Europe and America*. John Wiley & Sons.
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17.
- Harvey, D. (2005). *A brief history of neoliberalism*. University Press.
- Harvey, D. (2009). *Social Justice and the City*. University of Georgia Press.
- Hellevik, O. (2009). Linear versus logistic regression when the dependent variable is a dichotomy. *Quality & Quantity*, 43(1), 59–74.
- Hubbard, P., Kitchin, R., Bartley, B., & Fuller, D. (2005). *Thinking Geographically*. Continuum.
- Jensen, R. H. (2013). Planleggerprofesjonens utvikling gjennom de siste hundre år. *Plan*, 45(04–05), 6–15.
- Jessop, B. (2000a). From the KWNS to the SWPR. I G. Lewis, S. Gewirtz, & J. Clarke (Red.), *Rethinking Social Policy* (First).
- Johannesen, T. (2019). Politikk, marked og Foreldrebanken. *Tidsskrift for boligforskning*, 01, 46–49.
- Kadi, J. (2014). *The neo-liberal restructuring of urban housing markets and the housing conditions of low-income households: An international comparison*. (Doktoravhandling) Tilgjengelig på: <https://dare.uva.nl/search?identifier=a14e00db-fe18-471d-9b87-ac9abb007221>

- Kemeny, J. (1981). *The Myth of Home-ownership: Private Versus Public Choices in Housing Tenure*. Routledge & Kegan Paul.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 53–70.
- Kemeny, J. (2006). Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 23(1), 1–18.
- Kim, Y.-H., & Short, J. R. (2008). *Cities and economies*. Routledge.
- Kjeldstadli, K., & Myhre, J. E. (1995). Oslo - spenningenes by: Oslohistorie. I *Norbok*. Pax.
- Klassekampen. (2019, mai 23). Færre eier sin egen bolig. *Klassekampen*. Tilgjengelig på: <https://www.klassekampen.no/article/20190523/ARTICLE/190529985>
- Knox, P. L., & Pinch, Steven. (2010). *Urban social geography: An introduction* (6th ed.). Routledge.
- Langørgen, A., Mogstad, M., & Aaberg, R. (2003). *Et regionalt perspektiv på fattigdom* (Nr. 4; Økonomiske analyser). SSB. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/et-regionalt-perspektiv-paa-fattigdom>
- Lindquist, K.-G., & Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*, 01, 6–22.
- Ljunggren, J. (Red.). (2017). *Oslo: Ulikhetenes by* (s. 414). Cappelen Damm akademisk.
- Lund, A. (2018). Den norske sykepleierindeksen. *Tidsskrift for boligforskning*, 1(01), 67–73.
- MacLennan, D. (2012). Understanding Housing Markets: Real Progress or Stalled Agendas? I *The SAGE Handbook of Housing Studies* (s. 5–26). SAGE Publications Ltd.
- MacLennan, D., & Miao, J. (2017). Housing and Capital in the 21st Century. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 127–145.
- Matznetter, W., & Mundt, A. (2012). Housing and Welfare Regimes. I *The SAGE Handbook of Housing Studies* (s. 274–294). SAGE Publications.
- Mehmetoglu, M., & Jakobsen, T. G. (2017). *Applied statistics using stata: A guide for the social sciences*. SAGE Publications.
- Mood, C. (2010). Logistic Regression: Why We Cannot Do What We Think We Can Do, and What We Can Do About It. *European Sociological Review*, 26(1), 67–82.
- Musterd, S., Marcińczak, S., Ham, M. van, & Tammaru, T. (2017). Socioeconomic segregation in European capital cities. Increasing separation between poor and rich. *Urban Geography*, 38(7), 1062–1083.

- Nordahl, B. I. (2012). Boligpolitikken og markedet. I Nordahl, Berit Irene (Red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 21–37). Akademika.
- Nordvik, V., & Åhrén, P. (2017). Bring it Back in. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 159–166.
- Normann, T. M. (2017). *Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig* (Nr. 06; Notater). Statistisk Sentralbyrå.
- NRK. (2019, mai 20). Slik vil Oslo skaffe deg billigere bolig. *NRK*. Tilgjengelig på: <https://www.nrk.no/ostlandssendingen/slik-vil-oslo-skaffe-deg-billigere-bolig-1.14557178>
- Nørve, S., Langset, B., & Kvinge, T. (2012). *Hva betyr myndighetsbestemte kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud?* (NIBR-notat Nr. 112). NIBR.
- OECD. (2019). *Household accounts—Household debt*. The OECD. Tilgjengelig på: <http://data.oecd.org/hha/household-debt.htm>
- OECD. (udatert). What are equivalence scales? OECD Note. Tilgjengelig på: <http://www.oecd.org/economy/growth/OECD-Note-EquivalenceScales.pdf>
- Peck, J. (2005). Struggling With the Creative Class. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29, 740–770.
- Peck, J., Theodore, N., & Brenner, N. (2009). Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations. *The SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 49–66.
- Pierson, C. (2006). *Beyond the welfare state?: The new political economy of welfare* (3rd ed.). Polity Press.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the Twenty-First Century* (A. Goldhammer, Overs.; 1. utg.). Harvard University Press.
- Ragin, C. C., & Amoroso, L. M. (2011). *Constructing social research: The unity and diversity of method* (2nd ed.). Pine Forge Press.
- Revolv, M. K., & Holmøy, A. (2016). *Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2015 Tema boforhold, utsatthet og uro for lovbrudd*. Dokumentasjonsnotat (Notater). Statistisk sentralbyrå.
- Revolv, M. K., Sandvik, L., & With, M. L. (2018). *Bolig og boforhold—For befolkningen og utsatte grupper* (Notat nr. 13). Statistisk Sentralbyrå.
- Ringdal, K. (2013). *Enhet og mangfold: Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode* (3. utg.). Fagbokforlaget
- Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066.

- Ronald, R. (2008). *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. Palgrave Macmillan UK.
- Ronald, R. (2018). 'Generation Rent' and Intergenerational Relations in The Era of Housing Financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2), 14–26.
- Ronald, R. & Dewilde, C. (2017). Why Housing Wealth and Welfare? I Richard Ronald & C. Dewilde (Red.), *Housing Wealth and Welfare*. Edward Elgar Publishing.
- Ruonavaara, H. (2012). Home ownership and Nordic housing policies in «retrenchment». I Ronald Ronald & M. Elsinga (Red.), *Beyond Home Ownership. Housing, welfare and society*. Routledge, s. 91-107
- Sandlie, H. C. (2008). *To må man være: Om ungdoms boligetablering på 1990-tallet* (Doktoravhandling). Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Universitetet i Oslo
- Sandlie, H. C. (2013). Boutgifter og gjeldssituasjon. I H. C. Sandlie & A. S. Grødem, *Bolig og levkår i Norge 2012*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sandlie, H. C., & Grødem, A. S. (2013). *Bolig og levkår i Norge 2012* (Nr. 14; NOVA rapport). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sandlie, H. C., & Gulbrandsen, L. (2015). Housing Market and Family Relations in a Welfare State. *Critical Housing Analysis*, 2(1), 74-81.
- Sandlie, H. C., & Gulbrandsen, L. (2017). The Social Homeownership Model—The case of Norway. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 52–60.
- Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- Schwartz, H., & Seabrooke, L. (2008). Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. *Comparative European Politics*, 6(3), 237–261.
- Scott, A. J., & Storper, M. (2015). The Nature of Cities: The Scope and Limits of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(1), 1–15.
- Sheppard, E. (2001). Quantitative Geography: Representations, Practices, and Possibilities. *Environment and Planning D: Society and Space*, 19(5), 535–554.
- Skeie, J. (2004). Boligsektoren og den nyliberale vendingen. *Nytt Norsk Tidsskrift*, 03–04, 320–335.
- Skog, O.-J. (2004). *Å forklare sosiale fenomener: En regresjonsbasert tilnærming* (2. [rev. og utvidet] utg.). Gyldendal akademisk.

- SSB. (2010) Variabeldefinisjon. Lavinntekt, OECD-ekvivalensskala. Metadata. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/vardok/3364/nb>
- SSB. (2016). Boforhold, registerbasert, 2015. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold/aar/2016-09-29>
- SSB. (2019a). Boligprisindeks. Tabell 07230. *Statistikkbanken*.
Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/07230/>
- SSB. (2019b). Leiemarkedsundersøkelsen. Tabell 09895. *Statistikkbanken*.
Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/09895>
- SSB. (2019c). Boforhold, registerbasert. Tabell 11038. *Statistikkbanken*.
Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/11038/>
- St. meld. nr. 17 (2012-2013). *Byggje—Bu—Leve* [Stortingsmelding]. Kommunal og regionaldepartementet. Hentet 30. oktober 2019, fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2003-2004-/id197927/>
- St. meld. nr. 23 (2003-2004). *Om boligpolitikken* [Stortingsmelding]. Kommunal og regionaldepartementet. Hentet 30. oktober 2019, fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2003-2004-/id197927/>
- Stamsø, M. A. (2009). Housing and the Welfare State in Norway. *Scandinavian Political Studies*, 32(2), 195–220.
- Stephens, M., Lux, M., & Sunega, P. (2015). Housing: Asset-Based Welfare or the ‘Engine of Inequality’? *Critical Housing Analysis*, 2(1), s. 22-31.
- Storper, M. (2014). Governing the Large Metropolis. *Territory, Politics, Governance*, 2(2), 115–134.
- Storper, M., & Scott, A. J. (2009). Rethinking human capital, creativity and urban growth. *Journal of Economic Geography*, 9(2), 147–167.
- Strand, A. H. (2013). Vanskeligstilte på boligmarkedet. I H. C. Sandlie & A. S. Grødem, *Bolig og levekår i Norge 2012*. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Støren, K. S., & Todorovic, J. (2018). *Levekårsundersøkelsen EU-SILC 2018. Tema: Boforhold, utsatthet og uro for lovbrudd. Dokumentasjonsnotat (Notater)*. Statistisk sentralbyrå.
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010: Dokumentasjon og debatt* (16/2011). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Sørvoll, J. (2014). *The politics of cooperative housing in Norway and Sweden 1960-1990 (1945-2013): The Swedish deregulation of 1968 and the Norwegian liberalization of the 1980s*. (Doktoravhandling) Samfunnsvitenskapelig fakultet, Universitet i Oslo.

- Sørvoll, J. (2016). Norsk boligpolitikk 1970-2015: Sosialdemokratiets sareste punkt? *Arbeiderhistorie*, 2016, 186–207.
- Sørvoll, J. (2019). The Dilemmas of Means-tested and Market-oriented Social Rental Housing: Municipal Housing in Norway 1945-2019. *Critical Housing Analysis*, 6(1), s. 51-60.
- Sørvoll, J. (2020). *Kommunale boliger i Oslo 1896–2020 – et viktig stykke velferdsstatshistorie* [Working paper]. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, Oslomet.
- Sørvoll, J., Nordvik, V., & Magnusson Turner, L. (2020). Bostedssegregasjon og politiske strategier. Erfaringer fra Norge og Oslo. *Samfunnsøkonomen*, 38, s. 65-78.
- Sørvoll, J., & Aarseth, M. F. (2015). *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet—En kunnskapsoversikt* (NOVA-rapport Nr. 13/15). Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring, HiOA.
- Thorsen, L. R. (2017). *Vanskeligstilte på boligmarkedet* (Nr. 6: Rapporter). Statistisk sentralbyrå.
- Torgersen, U. (1987). Housing: The Wobbly Pillar under the Welfare State. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 4(sup1), 116–126.
- Tranøy, B. (2008). Bubble, Bust and More Boom: The Political Economy of Housing in Norway. *Comparative European Politics*, 6(3), 325–345.
- Tranøy, B. S., Stamsø, M. A., & Hjertaker, I. (2020). Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare, generalised creditworthiness and financialised housing markets. *West European Politics*, 43(2), 390–411.
- Turner, L. M., & 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*, 19(4), 483–508.
- Turok, I. (2009). The Distinctive City: Pitfalls in the Pursuit of Differential Advantage: *Environment and Planning A.*, s. 13-30.
- Vatne, E. (2005). Storbyen i kunnskapssamfunnet. *Plan*, 37(02), 10–15.
- von Simson, K., & Umblijs, J. (2019). Vanskeligstilte på boligmarkedet – dynamikk og tilstandsavhengighet. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(02), 84–111.
- VårtOslo. (2019a, januar 24). - Håpløst for unge å komme seg inn på boligmarkedet i Oslo, sier Ida (25). Jeg har nesten gitt opp. *VårtOslo*. Tilgjengelig på: <https://www.vartoslo.no/haplost-for-unge-a-komme-seg-inn-pa-boligmarkedet-i-oslo-sier-ida-25-jeg-har-nesten-gitt-opp/>

- VårtOslo. (2019b, oktober 24). Jørn Andreassen (48) tar et oppgjør med boligpolitikken til Oslo kommune. *VårtOslo*. Tilgjengelig på: <https://www.vartoslo.no/jorn-andreassen-48-tar-et-oppgjor-med-boligpolitikken-til-oslo-kommune/>
- Wessel, T. (2002). Fra leie til eie; konvertering av leiegårder i norske byer. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 43(3), 299–434.
- Wessel, T. (2006). Inntektsulikhet i Oslo-regionen – langs gamle spor i den nye økonomien. *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 47(01), 3–32.
- Wessel, T. (2013). Economic Change and Rising Income Inequality in the Oslo Region: The Importance of Knowledge-Intensive Business Services. *Regional Studies*, 47(7), 1082–1094.
- Wessel, T. (2015). Economic segregation in Oslo: Polarisation as a contingent outcome. I T. Tammaru, M. van Ham, S. Musterd, & S. Marcińczak (Red.), *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities: East Meets West* (s. 132–155). Routledge.
- Wessel, T. (2017). Urbanisering. I D. Jordhus-Lier & K. Stokke (Red.), *Samfunnsgeografi—En innføring*. Cappelen Damm Akademisk.
- Wessel, T., & Barstad, A. (2016). Urbanisering og urbanisme. I I. Frønes & L. Kjølørød, *Det Norske Samfunn* (7. utg., s. 61–86). Gyldendal Akademisk.
- Aalbers, M. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.
- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394.
- Aamo, B. S. (2019). Boligmarkedet som kilde til finansielle kriser. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(02), 67–74.
- Åmås, K. O. (2019, april 20). En boligpolitikk ville vært en god idé. *Aftenposten*. Tilgjengelig på: <https://www.aftenposten.no/article/ap-opKRxj.html>

Antall ord i oppgaven: 44 456

Vedlegg

Vedlegg A

Tabellen presenterer en lineær sannsynlighetsmodell, LPM (1), logistisk regresjon, Logit (2) og gjennomsnittlige marginaleffekter for logistisk regresjon, AME (3). Avhengig variabel: *gjeldsbelastning*, 2015. Tabellen viser at marginaleffektene er tilnærmet lik koeffisienten i den lineære sannsynlighetsmodellen.

	(1) LPM ¹	(2) Logit ¹	(3) AME ¹
Geografisk lokalisering:			
Storbyer (ref: resten av landet)	0,043*** (0,010)	0,384*** (0,086)	0,044*** (0,010)
N	5831	5831	5831

Standardfeil i parentes

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

¹Kontrollert for alder(annengradsledd), inntekt, disposisjonsform, utdanning, sivilstatus, kjønn, innvandrerbakgrunn, student

Vedlegg B

T-test for endring i totale prosentandeler for indeksen på vanskeligstilte fra 2001 til 2015

	T-verdi for økning fra 2001 til 2015
Vanskeligstilte	7,07***
Trangbodd	-1,60
Lavinntekt	2,69***
Gjeldsgrad	14,8***

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg C

T-test for økning i prosentandeler for indeksen for vanskeligstilte og geografisk lokalisering, fra 2001 til 2015

	T-verdi for endring fra 2001 til 2015	
	Storbyer	Resten av landet
Vanskeligstilt	2,40**	7,78***
Trangbodd	-7,65***	0,00
Lav inntekt	-5,11***	5,38***
Gjeldsbelastning	16,97***	14,50***

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg D

Tabellen viser t-verdien for endringen til koeffisientene i de lineære sannsynlighetsmodellene fra 2001 og 2015. Endring som er signifikant er markert med stjerner.

	(1) Lavinntekt	(2) Trangbodd	(3) Gjeldsbelastning	(4) Vanskeligstilt
Geografisk lokalisering Storbyer (ref: resten av landet)	-2,40**	-1,76*	1,27	1,08
Disposisjonsform: Leietaker (ref: boligeiere)	5,52***	3,67***	-8,68***	3,82***
Aldersgrupper (ref: mellom 50 og 64 år)				
Under 35	4,30***	1,86*	8,77***	4,95***
Mellom 35 og 49 år	2,16**	-0,07	1,83*	1,15
Over 65	-5,09***	1,71*	-0,83	-0,31
Sivilstatus Enslige (ref: par med/uten barn)	-0,12	0,84	3,97***	3,58***
Utdanning Kjønn (ref: mann)	-3,61***	0,28	3,54***	-1,41
	1,47	1,48	4,01***	1,30
Innvandrer (ref: født i Norge)	1,66	0,00	-0,07	-0,50
Student	-2,14**	-2,10**	-0,82	-0,92

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg E

Tabellen viser t-verdien for endringen til koeffisienten for interaksjonsledd for ulike grupper i storbyen fra 2001 til 2015. T-verdiene som er signifikant markeres med stjerner.

	(1) Lav inntekt	(2) Trangbodd	(3) Gjeldsbelastning	(4) Vanskeligstilt
Unge i storbyen	-2,61***	0,08	1,79*	-0,85
Leietakere i storbyen	-0,42	1,33	0,44	2,08**
Innvandrere i storbyen	1,34	2,27**	2,10**	3,07***
Enslig i storbyen	-0,83	-1,92*	0,34	-1,73*
Lav utdanning i storbyen	0,80	0,28	0,51	0,67
Lav inntekt i storbyen		0,74	1,41	

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg F

Tabellen viser t-verdier for forskjellen mellom Oslo og de nest største byene, 2015

(1)	(2)	(3)	(4)
Lavinntekt	Trangbodd	Gjeldsbelastning	Vanskeligstilt
-0,54	-1,99**	-0,16	-0,17

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg G

Tabellen viser t-verdier for forskjellen mellom interaksjonsledd for Oslo og de nest største byene for ulike grupper i storbyene, 2015

	(1)	(2)	(3)	(4)
	Lavinntekt	Trangbodd	Gjeldsbelastning	Vanskeligstilt
Under 35	0,60	-2,28**	1,00	0,67
Leietakere	0,02	-0,53	1,21	2,02**
Innvandrere	-1,08	-0,08	-1,12	-0,18
Enslige	0,03	0,00	1,31	2,01**
Lav utdanning	-1,57	-0,68	-2,40**	-1,78*
Lav inntekt		1,72*	-0,71	

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg H

Tabellen viser t-verdier for forskjellen mellom koeffisientene til Oslo og de nest største byene for foreldrehjelp, 2015

(1)	(2)	(3)	(4)
Sikkerhet	Lån fra foreldre	Arv/forskudd	Foreldrehjelp samlet
0,29	-0,76	-1,67*	1,21

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$

Vedlegg I

Tabellen viser t-verdier for interaksjonsledd for unge i Oslo og de nest største byene og foreldrehjelp, 2015

(1)	(2)	(3)	(4)
Sikkerhet	Lån fra foreldre	Arv/forskudd	Foreldrehjelp samlet
0,70	0,28	-1,07	-0,62

*** $p < 0.01$, ** $p < 0.05$, * $p < 0.1$