

STAFF MEMO

Betalingsevne og boligkjøpekraft blant husholdninger som ikke eier bolig

NR. 9 | 2023

KJERSTI-GRO LINDQUIST
HAAKON SOLHEIM
BJØRN HELGE VATNE



NORGES BANK

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Bank

© 2022 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfatter og Norges Bank oppgis som kilde.

ISSN 1504-2596 (online)

ISBN 978-82-8379-272-0 (online)

Betalingsevne og boligkjøpekraft blant husholdninger som ikke eier bolig*

Kjersti-Gro Lindquist, Haakon Solheim, Bjørn Helge Vatne

Norges Bank, Finansiell stabilitet

Sammendrag

Husholdninger som ikke eier egen bolig, utgjør om lag en fjerdedel av alle husholdningene. De holder bare 7 prosent av husholdningenes gjeld, men mye av dette er gjeld uten sikkerhet. Vi finner at denne gruppen har lite frie inntekter sammenliknet med boligeiere og dermed begrenset evne til å spare. Vi beregner at om lag 10 prosent av husholdningene som ikke eier bolig har tilstrekkelig med midler til å oppfylle kravene i utlånsforskriften ved boligkjøp.

*Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterne egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. De må derfor ikke rapporteres som Norges Banks synspunkter. Vi takker Henrik Borchgrevink, Torbjørn Hægeland og Sverre Mæhlum for innspill og kommentarer. Forfatterne er ansvarlige for eventuelle feil og mangler.

1. Innledning

Ifølge registerbasert statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB) leier om lag en fjerdedel av norske husholdninger boligen de bor i [Statistisk Sentralbyrå \(2023a\)](#). I de største byene, hvor vi finner de største leiemarkedene, er andelen nær 30 prosent. I dette memoet ser vi nærmere på den økonomiske situasjonen til de som ikke eier bolig. Dette er en oppfølging av analysen i [Lindquist m.fl. \(2022\)](#), hvor vi så på den økonomiske situasjonen til de som eier bolig. Husholdningene som ikke eier bolig holder om lag 7 prosent av husholdningenes samlede gjeld, men nær 40 prosent av den usikrede gjelden. Usikret gjeld er mer risikoutsatt med normalt mye høyere tapsandel enn for gjeld med pant i bolig, se [Finanstilsynet \(2022\)](#) og [Solheim og Vatne \(2022\)](#). I gjennomsnitt utgjør usikrede lån til husholdninger en mindre del av bankenes aktiva, men mislighold av slik gjeld kan påføre spesialiserte forbrukslånsbanker betydelige tap.

Vi starter med å se på husholdningene som ikke eier bolig sin evne til å dekke normale utgifter til livsopphold og å betale renter på den gjelden de har. Normale utgifter til livsopphold omfatter mat, klær, husleie og strøm. Nesten en fjerdedel av husholdningene som ikke eier bolig kan ikke dekke leie av en bolig som er stor nok til å unngå trangboddhet og samtidig betale strøm, SIFOs referansebudsjett for livsopphold, se [SIFO \(2022\)](#), samt renteutgifter uten tilskudd av inntekt eller formue utover det som er oppgitt i statistikkgrunnet. En del av disse er vanskeligstilte på boligmarkedet, se [Sørvoll og Aarset \(2015\)](#) for en grundig gjennomgang av de vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det er flere fordeler knyttet til boligkjøp og boligeierskap. Egen bolig gir blant annet sikkerhet for bosituasjon og boligkonsum, boligkjøp er samtidig en investering, og bolig gir grunnlag for relativt gunstige lån og skattemessige fordeler, se diskusjon og referanser i [Lundesgaard \(2019\)](#) og [Finansdepartementet \(2022a\)](#). En del av de som ikke eier bolig kan likevel foretrekke å leie framfor å eie, og en del finner kanskje ikke den boligen de ønsker og utsetter å kjøpe. Men mange har antakelig ikke tilstrekkelig egenkapital og gjeldsbetjeningsevne til å kjøpe bolig. Husholdningene som ikke eier bolig, har i snitt lavere inntekt enn boligeiere. Mange er leietakere over lang tid, se [Oslo Economics \(2021\)](#), men å leie er også en midlertidig status for mange, og leietakere er mulige boligkjøpere, se [Revolv og With \(2022\)](#). Husholdninger som ikke eier bolig er derfor en viktig gruppe for å forstå effektene av blant annet utlånsforskriften, se [Finansdepartementet \(2022b\)](#) for fremstilling av utlånsforskriften.

I siste del av memoet analyserer vi boligkjøpeevnen til de som ikke eier bolig. Et eventuelt likviditetsoverskudd pluss husleien de betaler kan benyttes som grunn-

Tabell 1: Husholdninger og gjeld totalt. Gjeld, inntekt etter skatt og finansformue per person. 2020

	Alle ¹	Boligeiere	Eier ikke bolig ²	Uten studenter ³	Krav til inntekt og finansformue ⁴
Antall (1000)	2 518	1 702	770	676	607
% av alle		68	31	27	24
Gjeld (mrd)	3 734	3 434	294	263	248
% av total		92	8	7	7
Usikret gjeld (mrd)	148	86	61	61	56
% av total		59	41	41	38
Gjennomsnitt per person (1000 kr)					
Gjeld	729	893	241	238	249
Inntekt etter skatt	302	326	229	243	257
Finansformue	707	839	282	293	259

¹ Uten personlig næringsdrivende.

² Husholdninger uten positiv boligverdi i skattemeldingen.

³ Uten studenthusholdninger og husholdninger med flere enn 7 personer.

⁴ i) Skattefrie overføringer utgjør mindre enn halvparten av inntekt etter skatt, ii) inntekt etter skatt er mellom 60.000 kr og 2,2 mill. kr, iii) bruttofinansformue er under 17,4 mill. kr.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

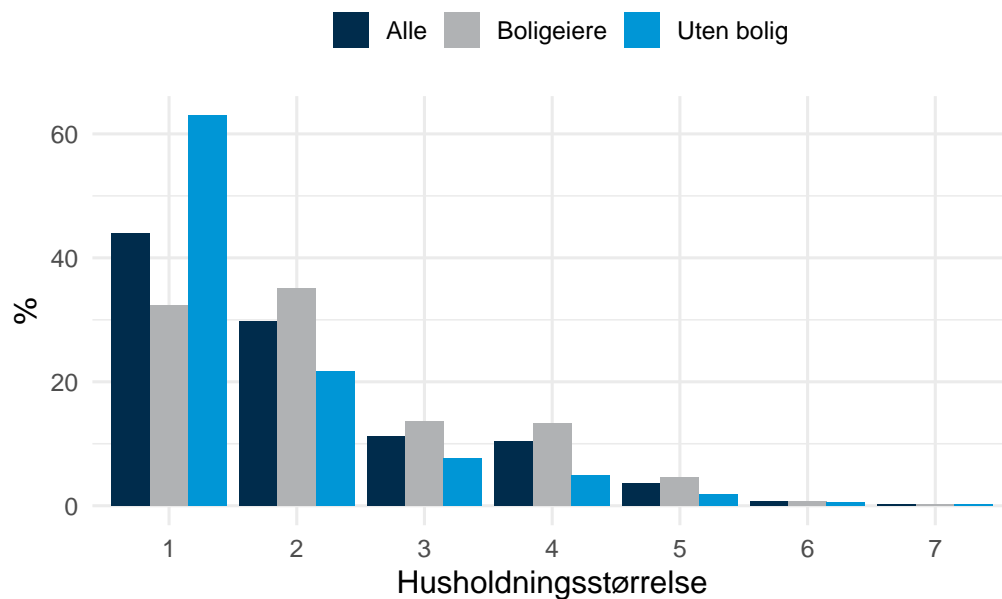
lag for boligkjøp. I tillegg må husholdningen kunne oppfylle krav til gjeldsgrad og belåningsgrad i utlånsforskriften. Dersom vi avgrenser til gruppen 20-37 år viser beregningene våre at knappe 8 prosent av disse er potensielle boligkjøpere, dvs. har tilstrekkelig egenkapital og er i stand til å lånefinansiere resten ved kjøp av en egnet bolig. I Oslo, hvor både leiekostnad og boligpriser er høyere enn ellers, er det tilsvarende tallet 5-6 prosent.

2. Informasjon om husholdningene og avgrensning av utvalg

Vi tar utgangspunkt i tall for 2020 fra inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger, se [Statistisk Sentralbyrå \(2022b\)](#). Statistikken baserer seg i stor grad på informasjon fra skattemeldingen til personer som bor i samme boenhet. Personlig næringsdrivende er ikke del av analysegrunnet. Vi ser på de som ikke eier bolig og hvor hovedinntektstaker er i aldersgruppen 20-90 år. Vi ekskluderer studenthusholdninger siden deres betalingsevne generelt er basert på studielån og eventuelt en midlertidig lav inntekt. Vi ekskluderer også de med ikke-skattbare overføringer som hovedinntekt og husholdninger med flere enn syv personer. Det siste for å unngå institusjonshusholdninger. Videre fjerner vi de med høyest og lavest inntekt og høyest

formue.¹ Til sammen reduserer disse kriteriene antall observasjoner av de som ikke eier bolig med vel 20 prosent, fra knappe 800.000 til vel 600.000 husholdninger (se tabell 1). Fjerning av studenter og de med skattefrie overføringer som hovedinntekt, tar bort flest observasjoner.

Figur 1: Alle husholdninger, boligeiere 20-90 år og utvalget med husholdninger som ikke eier bolig fordelt etter husholdningens størrelse, 1-7 personer. 2020



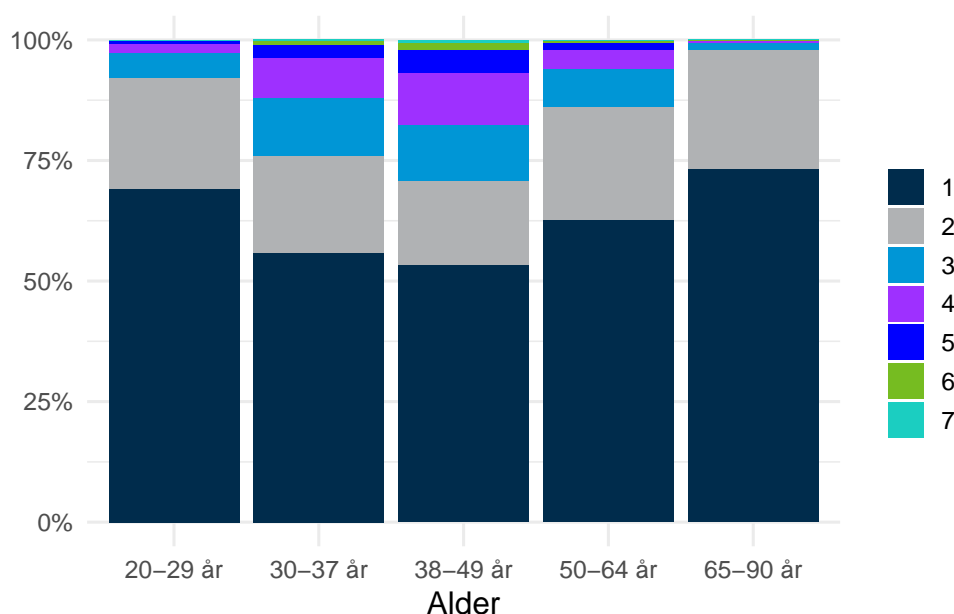
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Utvalget utgjør nærmere 24 prosent av husholdningene. Disse holder om lag 7 prosent av husholdningenes gjeld, men nær 40 prosent av den usikrede gjelden. Gjennomsnittlig inntekt per husholdning er om lag 20 prosent lavere blant husholdninger som ikke eier bolig enn blant boligeiere. I snitt er både gjeld og finansformue i husholdninger som ikke eier bolig om lag 30 prosent av tilsvarende blant boligeiere.

¹De rikeste kan for eksempel disponere bolig uten å ha registrert boligformue i skattemeldingen. De med lavest inntekt omfatter både fattige som er avhengige av hjelp til bolig, og skattetilpasset rike med lav inntekt og null boligformue. Vi bruker inntekts- og formuesgrensene i analysen av boligeiere i Lindquist m.fl. (2022). Der fjerner vi de 1 prosent med henholdsvis høyest og lavest inntekt etter skatt, og de 1 prosent med høyest finansformue.

Husholdningsstørrelse varierer over utvalgene. Ved mer enn én inntektstaker kan husholdningen oppnå høyere samlet inntekt og samtidig utnytte stordriftsfordeler i boutgifter og andre utgifter til livsopphold. Over 60 prosent av husholdningene som ikke eier bolig er én-personshusholdninger (figur 1), dette er i overensstemmelse med det rapportert i Oslo Economics sin analyse av det norske leiemarkedet, se [Oslo Economics \(2021\)](#). Tilsvarende andel blant boligeiere er i overkant av 30 prosent. Én-personshusholdninger dominerer i alle aldersgrupper blant de som ikke eier bolig, men med en viss overvekt blant de yngste og eldste (figur 2).

Figur 2: Husholdninger som ikke eier bolig fordelt på aldersgruppe og antall personer i husholdningen. 2020¹



1) Utvalget. Se siste kolonne i tabell 1.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

3. Husholdninger som ikke eier bolig og deres økonomiske situasjon

Fra Inntekts- og formuesstatistikken henter vi inntekt etter skatt, gjeld og finansformue. Det er betydelig spredning i den økonomiske situasjonen blant de som ikke eier bolig over inntektsgrupper (tabell 2), noe vi også fant blant boligeiere. I motsetning til blant boligeiere finner vi imidlertid at det bare er i den øverste inntektsgruppen at gjennomsnittlig gjeld er høyere enn gjennomsnittlig inntekt blant de som ikke

eier bolig. Fordelingen er jevnere over aldersgrupper, men eldre har betydelig mer finansformue og mindre gjeld (tabell 3).

Tabell 2: Inntekt etter skatt, gjeld og bruttofinansformue etter inntektsgruppe i utvalget av husholdninger som ikke eier bolig. Gruppene har like mange husholdninger. 1000 kr. 2020

Inntekts- gruppe	Laveste inntekt	Høyeste inntekt	Gjennomsnitt per husholdning		
			Inntekt	Gjeld	Bruttofinansformue
1	59	241	198	140	202
2	241	306	270	160	285
3	306	401	352	252	274
4	401	568	474	386	431
5	568	2191	813	1104	930

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Vi henter også rentebetalinger fra inntekts- og formuesstatistikken. Flere andre størrelser som inngår i analysen må beregnes, som normale utgifter til livsopphold for husholdningene som ikke eier bolig. Komponentene i normale utgifter avhenger av husholdningens størrelse. Utgifter til mat og annet nødvendighetskonsum, som klær, skotøy og transport, er basert på SIFOs referansebudsjett for 2020, se [SIFO \(2022\)](#). Dette budsjettet gir et forbruksnivå der husholdningen ikke skiller seg for mye ut fra andre, samtidig som det oppfattes som nøkternt. Utgifter til husleie og strøm må også beregnes. For det utnytter vi detaljert statistikk fra SSB for husleie og strømbruk. Disse postene avhenger av husholdningens størrelse.² Prisstrukturen på strøm er basert på informasjon fra Huseierne og varierer med landsdel, se [Huseierne \(2020\)](#).³ Beregningsmåten er ment å gi en akseptabel men nøktern leiebolig for husholdningene i utvalget.

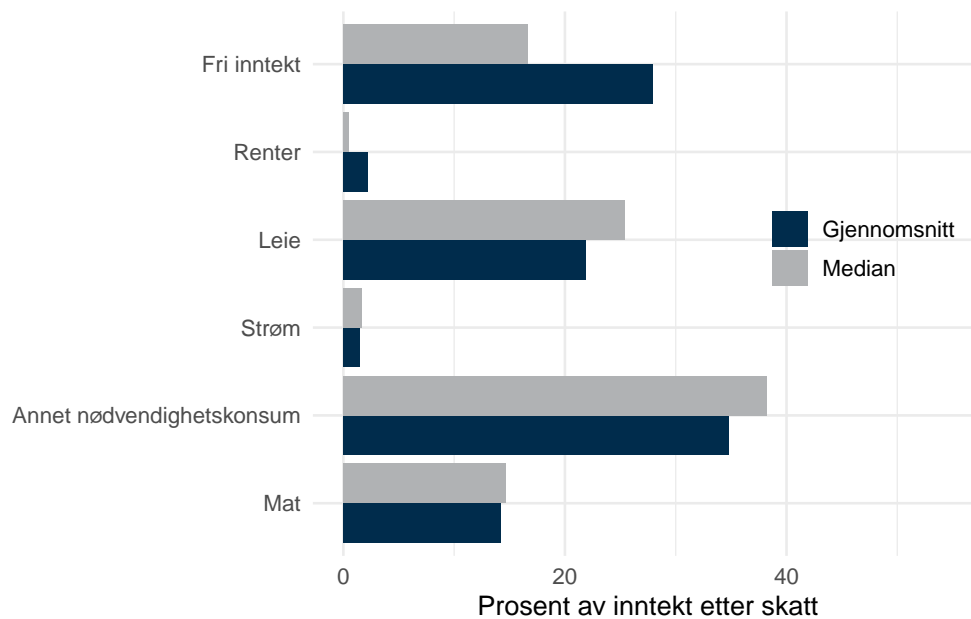
Som andel av inntekt er de største utgiftspostene for de som ikke eier bolig, annet nødvendighetskonsum og husleie (figur 3). De som ikke eier bolig, har generelt lavere

²Se Leiemarkedsundersøkelsen ([Statistisk Sentralbyrå \(2023b\)](#)) og Energibruk i husholdningene ([Statistisk Sentralbyrå \(2022a\)](#)) for statistikk for husleie (uten strøm) og strømbruk. Husleier varierer med kommune og boligstørrelse, mens strømbruk varierer med boligstørrelse. Boligstørrelse for den enkelte husholdning bestemmes ved SSBs grense for trangbodddhet, som er 25 kvm per person i husholdningen, se [Statistisk Sentralbyrå \(2023a\)](#). Vi lar husholdninger med flere enn fem personer leie en bolig tilsvarende fem-personers boligen.

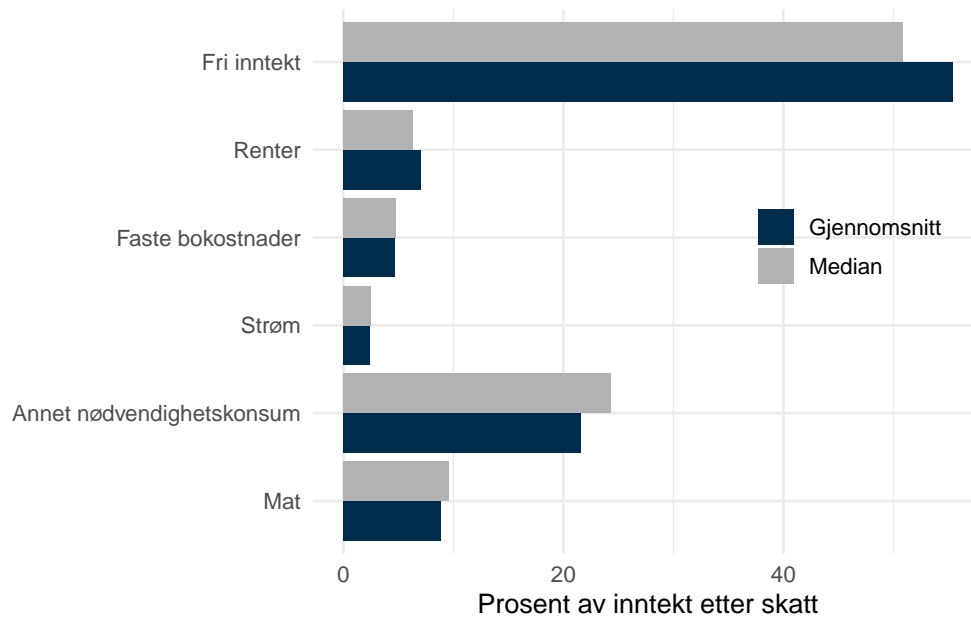
³Vi tar hensyn til differensiering av merverdiavgift og elektrisitetsavgift på tvers av kommuner, men legger til grunn samme variable strømpris over hele landet for 2020

Figur 3: Normale utgifter og renter som andel av inntekt etter skatt. Gjennomsnitt. Prosent. 2020

(a) Husholdninger som ikke eier bolig



(b) Boligeiere



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Tabell 3: Inntekt etter skatt, gjeld og bruttofinansformue etter aldersgruppe i utvalget av husholdninger som ikke eier bolig. Gruppene har tilnærmet like mange husholdninger. 1000 kr. 2020

Alders- gruppe	Gjennomsnitt per husholdning		
	Inntekt	Gjeld	Bruttofinansformue
20-29 år	362	317	215
30-37 år	445	451	273
38-49 år	477	546	322
50-64 år	464	530	492
65-90 år	361	194	853

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

inntekt enn boligeiere og bruker derfor en større andel av inntekten på beregnede utgifter som avhenger av husholdningens størrelse og ikke inntekt. I gjennomsnitt utgjør mat og annet nødvendighetskonsum nær henholdsvis 5 og 15 prosentpoeng større andel av inntekten for husholdninger som ikke eier bolig. Leie utgjør en betydelig andel av inntekten for denne gruppen, men renteutgiftene er generelt lave.

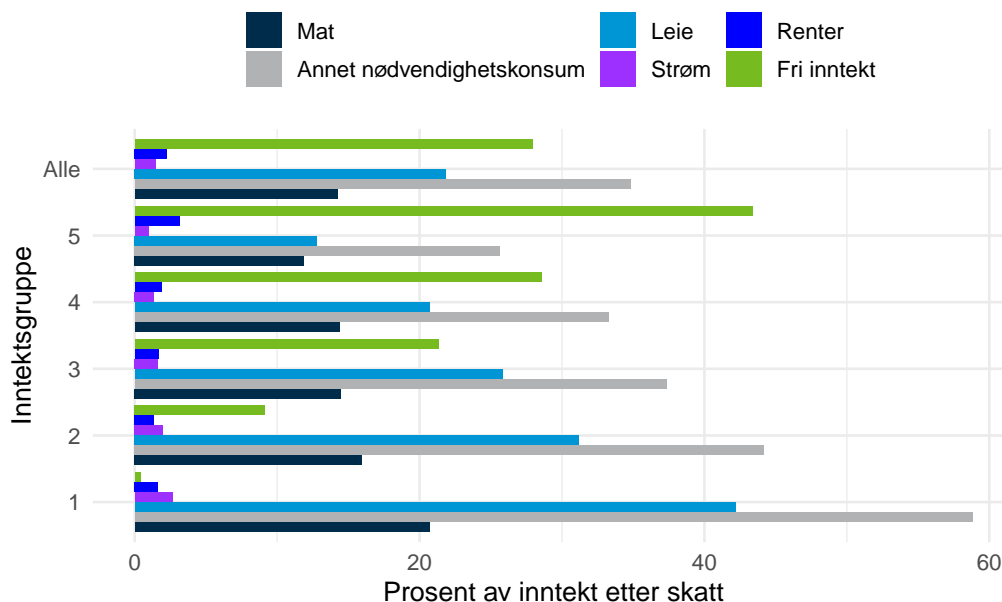
Fri inntekt, dvs. det som er igjen etter å ha dekket normale utgifter og renter, utgjør i gjennomsnitt bortimot 30 prosent av inntekten for husholdninger som ikke eier bolig, mot godt over 50 prosent for boligeiere. Generelt har boligeiere betydelig større konsum- og sparepotensiale enn de som ikke eier bolig. I tillegg kommer at mange boligeiere har mulighet til å belåne boligen for å finansiere forbruk til en relativt gunstig rente, se for eksempel [Reite m.fl. \(2022\)](#).

En sammenligning av bokostnader for de som ikke eier og de som eier bolig basert på figur 3 er ikke rett fram. For eksempel kan vedlikehold antas å være inkludert i leiepriser, men er ikke inkludert i faste bokostnader for boligeiere.⁴ En kan også argumentere for at renten på boliglån er en del av bokostnaden for boligeiere. Dersom vi i tillegg til faste bokostnader og renter inkluderer et sjablongmessig beløp for vedlikehold fra Huseierne, finner vi at disse kostnadene som andel av inntekt for boligeiere fortsatt er mer enn 5 prosentpoeng lavere enn leiekostnaden som andel av inntekt for de som ikke eier bolig.

Det er store forskjeller mellom husholdningene i hvor mye de har til overs etter å

⁴De faste bokostnadene for boligeiere omfatter utgifter som eiendomsskatt, kommunale avgifter og forsikringer.

Figur 4: Normale utgifter og renter som andel av inntekt etter skatt etter inntektsgruppe i utvalget av husholdninger som ikke eier bolig. Gjennomsnitt. Prosent. 2020



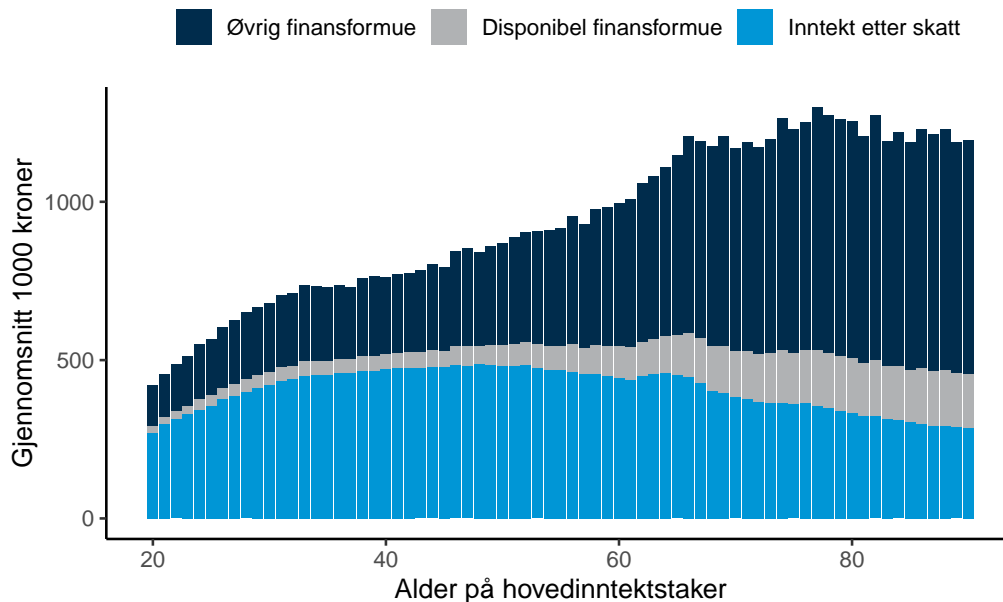
Kilder: Huseierne, SIFO, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

ha dekket normale utgifter og renteutgifter. Vi deler dem inn i grupper etter stigende inntekt og med like mange husholdninger i hver inntektsgruppe, dvs. inntektskvintiler. Som følge av lave strømpriser og renter er andelen av inntekten som går til dette generelt lav i 2020 (figur 4). Andelen brukt på beregnet husleie og annet nødvendighetskonsum er særlig høy i de laveste inntektsgruppene. Den laveste inntektsgruppen har lite til overs etter å ha dekket beregnede normale utgifter og rentekostnader. Dersom vi ser på tilsvarende fordeling over alder finner vi at fri inntekt øker med alderen opp til rundt 50 år for deretter å avta.

I tillegg til inntekt har mange husholdninger finansformue de kan bruke til å dekke utgifter. Som i analysen av boligkjøperne antar vi at ikke all finansformue kan benyttes. Noe finansformue er knyttet til dekking av normale utgifter frem til neste lønning eller utbetaling av trygd og ikke all finansiell formue er likvid. Som for boligeierne definerer vi disponibel finansformue som 1/5 av det som er igjen etter å ha trukket fra to månedsinntekter etter skatt. Dette kan være en konservativ beregning av disponibel finansformue. Finansformuen øker med alder (figur 5). Vi kaller

det husholdningen har igjen av inntekt og disponibel finansformue etter å ha dekket normale utgifter og renter for likviditetsoverskudd.

Figur 5: Finansformue og inntekt etter skatt i utvalget av husholdninger som ikke eier bolig. 2020



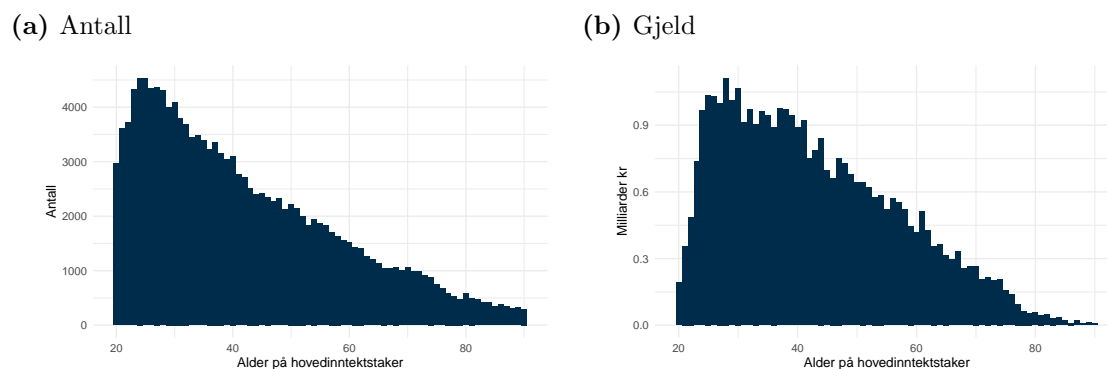
Kilder: Huseierne, SIFO, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

De fleste husholdninger uten tilstrekkelig likviditet til å dekke normalt konsum og renter er i de yngre aldersgruppene, dvs. i etableringsfasen (figur 6). Yngre som er tidlig i sin yrkeskarriere, har ofte lavere inntekt. De har også relativt små finansielle buffere disponibelt til dekking av utgifter.

Merk at noen kan ha inntektskilder som ikke kommer fram på skattemeldingen. Siden vi benytter estimerte leieutgifter, er det også sannsynlig at mange enten bor trangbodd eller leier til en pris som er lavere enn beregnet leiekostnad. De kan også ha et konsum som er lavere enn referansebudsjettet. Husholdningene som mangler likviditet holder nær 15 prosent av gjelden i utvalget, mottar nær 15 prosent av inntekten, men har bare 3 prosent av finansformuen. Mange har relativt små finansielle buffere.

Siden utgiftene øker med husholdningsstørrelse om enn ikke proporsjonalt, kunne en kanskje vente at mangelfull likviditet øker med antall personer i hushold-

Figur 6: Husholdninger i utvalget som ikke eier bolig, og ikke kan dekke normale utgifter og renter med inntekt og disponibel finansformue, og deres gjeld. Etter alder på hovedinntektstaker. 2020



Kilder: Huseierne, SIFO, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

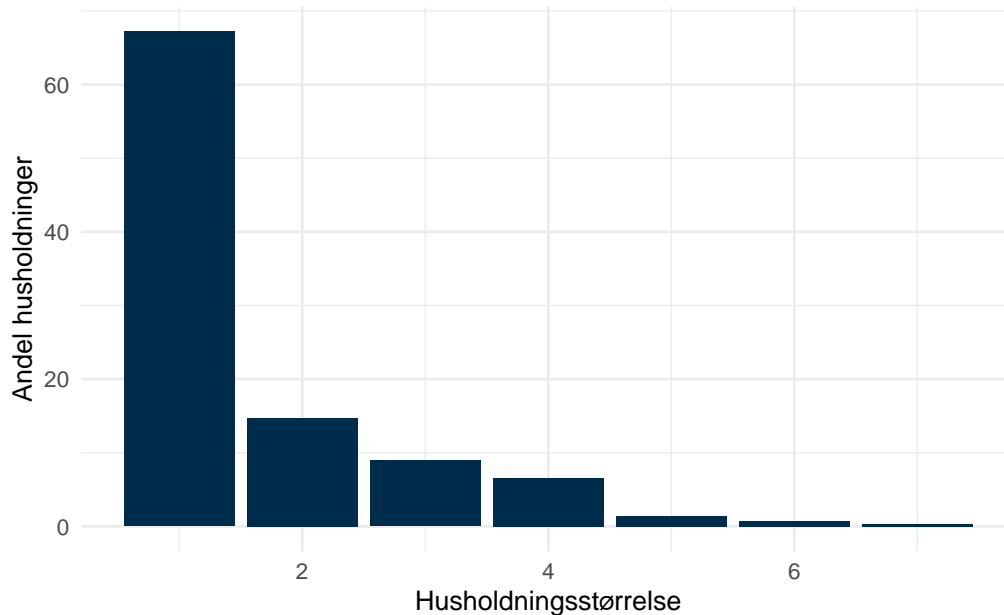
ningen. Vi finner imidlertid at over 65 prosent av de med mangelfull likviditet er én-personshusholdninger, som er noe høyere enn deres andel av husholdninger som ikke eier bolig (figur 7). Andelen én-personshusholdninger som ikke eier bolig er omtrent 60 prosent. Én-personshusholdninger med mangelfull likviditet holder gjennomgående mindre gjeld enn fler-personshusholdninger med mangelfull likviditet. Fler-personshusholdninger kan ha flere inntektstakere og høyere husholdningsinntekt, samtidig kan de dra fordel av stordriftsfordeler knyttet til forbruk og bokostnader. Dette gir rom for større gjeldsopptak og samtidig en styrket likviditet.

Selv om andelen gjeld holdt av dem som ikke eier bolig er mye lavere enn for boligeiere, holder den første gruppen fremdeles en del gjeld. Sammensetningen av gjelden til dem uten bolig er imidlertid annerledes, med et større innslag av usikret gjeld.⁵ Rentebetingelser varierer avhengig av type lån den enkelte husholdning har (tabell 4). Renter på lån med sikkerhet, også lån med annen pant enn bolig som for eksempel bil eller båt, er generelt lavere enn renter på usikrede lån. Studielån har også gjennomgående lav rente.

Siden 2020 har både renter, priser, gjeld, finansformue og inntekter endret seg og dermed påvirket likviditetsoverskuddet i husholdningene. I makro er husholdninge-

⁵Usikret gjeld er fra Gjeldsregisteret AS og omfatter både rentebærende og ikke-rentebærende gjeld. Studielån er ikke med i usikret gjeld.

Figur 7: Andel husholdninger i utvalget som ikke eier bolig, og ikke kan dekke normale utgifter og renter med inntekt og disponibel finansformue, etter husholdningsstørrelse. Prosent. 2020



Kilder: Huseierne, SIFO, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

nes realdisponible inntekt, dvs. inntekt etter skatt og renteutgifter og korrigert for prisstigning, om lag uendret fra 2020 til 2022. Mange husholdninger har trolig opplevd redusert kjøpekraft. Særlig lavinntektshusholdninger er utsatt for økte priser og renter, se [Poppe og Kempson \(2022\)](#), og mange av husholdningene i utvalget vårt har relativt lav inntekt. Det er vanskelig å overføre vekst i inntekt – og også i finansformue og gjeld – i makro til mikrodata. Vi vet fra historiske tall at utviklingen i disse størrelsene er svært ujevnt fordelt i populasjonen. Men vi kan utføre statistiske sensitivitetsanalyser der vi ser på hvordan økte renter og leiepriser slår ut i endret likviditetsoverskudd. I sensitivitetsanalysene holdes alt annet uendret, husholdningene endrer blant annet ikke forbruket sitt.

I sensitivitetsanalysen av renten tar vi utgangspunkt i den implisitte lånerenten for hver husholdning. I tillegg ser vi på tre alternativer med økte renter (figur 8). En økning i rentene på 2,5 prosentpoeng på all gjeld øker andelen husholdninger med manglende likviditet blant de som ikke eier bolig med nær 2 prosentpoeng. Økte

Tabell 4: Boliglånsrente, innskuddsrente og lånerente i utvalg. Prosent. 2020

Gjennomsnittlig boliglånsrente ¹	2,3	
Gjennomsnittlig innskuddsrente ¹	0,7	
Gjennomsnittlig implisitt lånerente:		
- i utvalget ^{2,3}	4,8	
- blant de uten usikret gjeld ^{2,3,4}	3,0	(13)
- blant de med bare usikret gjeld ^{2,3,4}	7,7	(9)

¹ Rentestatistikken ([Statistisk Sentralbyrå \(2023c\)](#)).

² Se siste kolonne i tabell 1 for beskrivelse av utvalget som ikke eier bolig.

³ Implisitt lånerente beregnes ved rentebetaling delt på gjennomsnittet av inngående og utgående gjeld multiplisert med 100.

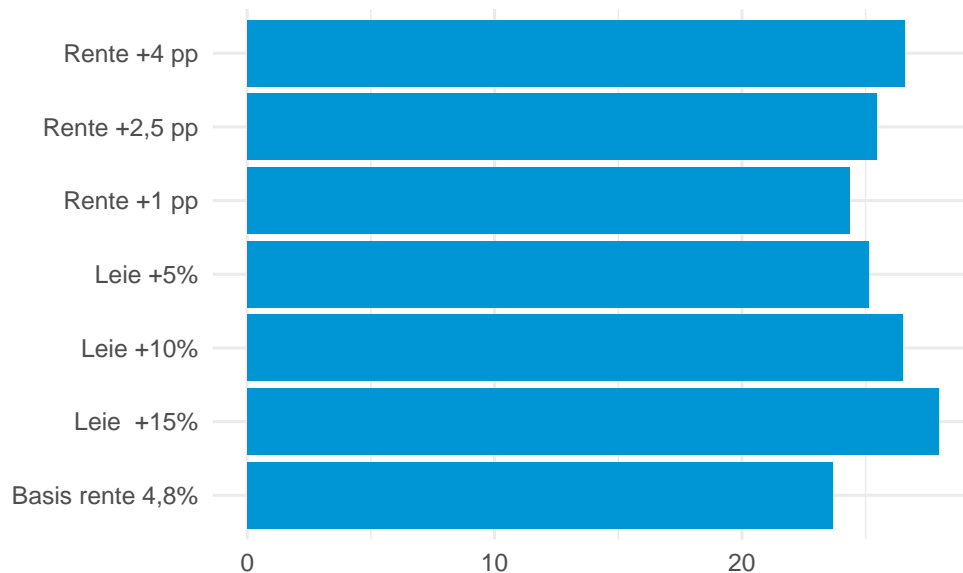
⁴ Andel av utvalget i parentes, prosent.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

renter har en viss, men begrenset betydning i dette utvalget. De med minst midler har gjennomgående lite gjeld i dette utvalget. Erfaringsmessig er det slik at renter på usikret gjeld, som er relativt høye i utgangspunktet, endres mindre ved endringer i styringsrenten enn flytende renter på sikret gjeld. Det bidrar til å dempe effekten av endret styringsrente for de med usikret gjeld.

Ifølge Husleieloven, se [Lovdata \(2023\)](#), skal husleier justeres i takt med veksten i konsumprisene på årlig basis. Hvert tredje år kan prisene justeres i henhold til gjengs leie, som er å forstå som gjennomsnittsleie på tilsvarende bolig i samme område. Vi øker husleiene for husholdningene i utvalget vårt og beregner andelen som da får likviditetsproblemer. Ifølge [Eiendom Norge \(2023\)](#) er det historisk sterk oppgang i leiepriser i Norge det siste året. Det er derfor særlig relevant å se på konsekvenser av dette for utvalget i denne analysen. En økning i husleien med 10 prosent fra nivåene i 2020 øker andelen med manglende likviditet med nærmere 3 prosentpoeng (figur 8). Både økte renter og økt husleie har begrenset betydning sett i forhold til den relativt store andelen med manglende likviditet i utgangspunktet.

Figur 8: Andel husholdninger i utvalget som ikke eier bolig, og ikke kan dekke normale utgifter og renter med inntekt og disponibel finansformue ved økt rente (prosentpoeng) og leiepris (prosent). Prosent. 2020



Kilder: Huseierne, SIFO, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

4. Økonomisk evne til å kjøpe bolig

Evnen til å kjøpe bolig er avhengig av inntekt, finansiell formue, gjeld og normale utgifter. Den beregnede leien i utvalget varierer fra nær 60.000 kr til nær 260.000 kr per år. Leien, sammen med likviditetsoverskuddet, kan benyttes til å betjene et boliglån og faste utgifter knyttet til det å eie bolig.⁶

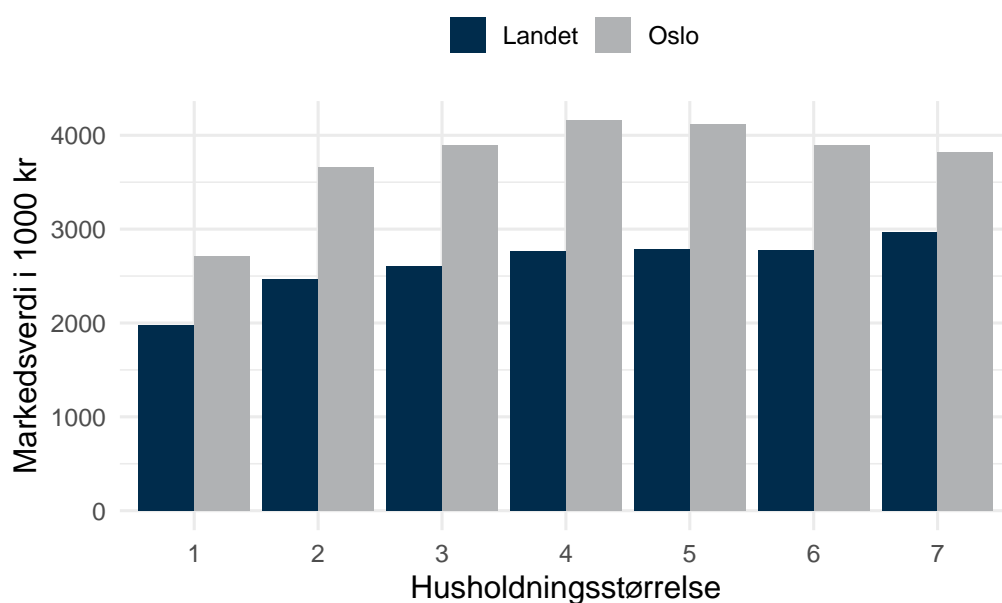
Vi undersøker om husholdningersom ikke eier bolig har evne til å lånefinansiere kjøp av en egnet bolig i den kommunen de bor. Vi tar hensyn til kommunal variasjon i faste utgifter knyttet til bolig. For å finne prisen på en egnet bolig, tar vi utgangspunkt i boligverdien i skattemeldingen til boligeiere i samme kommune med samme antall

⁶Faste boligutgifter omfatter kommunale avgifter og eiendomsskatt i tillegg til blant annet forsikring. Vi tar utgangspunkt i beregninger gjort av Samfunnsøkonomisk analyse for Huseierene for faste utgifter knyttet til det å eie bolig (Huseierne (2020)). En positiv finansformue gir grunnlag for egenkapital ved boligkjøp, se Lindquist m.fl. (2022)

husholdningsmedlemmer. Denne operasjonaliseringen av egnet bolig er grov, men den fanger opp viktige forhold som variasjon i boligpris og boligbehov avhengig av familiestørrelse.

Boligverdien i skattemeldingen er en beregnet markedsverdi. Det er generelt stort spenn i disse markedsverdiene, og i beregningen sorterer vi boligene etter stigende markedsverdi og velger fra den nedre delen av fordelingen hvor vi finner de rimeligere boligene. Det styrker husholdningenes beregnede evne til boligkjøp. Vi plukker ut 10 persentilen, dvs. den boligen hvor 10 prosent av de egnede boligene har lik eller lavere verdi. Med denne fremgangsmåten finner vi at markedsverdien på en egnet bolig varierer mellom 2 og 3 millioner kroner på landsbasis og mellom 2,7 og 4,2 millioner kroner i Oslo avhengig av husholdningsstørrelse (figur 9). Siden prisnivået på boliger er høyt i Oslo, samtidig som en relativt stor andel av husholdningene der ikke eier boligen de bor i, viser vi beregninger for Oslo i tillegg til for landet.

Figur 9: Markedsverdi bolig etter husholdningens størrelse (1-7 personer), 10-persentilen. Landet og Oslo. 2020



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Vi antar at husholdninger ved kjøp av bolig tar opp et annuitetslån med pant i boligen der løpetiden er 30 år. Vi benytter gjennomsnittlig boliglånsrente i 2020 (tabell 4) for å beregne renter og avdrag på boliggjeld. For annen gjeld bruker vi den implisitte lånerenten for hver husholdning. Vi antar at annen gjeld er et annuitetslån med 20 års løpetid.⁷ Dette er vanlig løpetid på studielån og trolig lengre løpetid enn faktisk for mange. I beregningene utnytter vi også gjennomsnittlig innskuddsrente for å korrigere renteinntektene når vi antar at husholdningene benytter finansformue og derved reduserer denne formuen. I tillegg til alternativet basert på renter som i 2020, ser vi på et alternativ med økte renter der vi benytter det anslåtte toppunktet for husholdningenes boliglånsrente i Pengepolitisk rapport 1/2023 (Norges Bank (2023)), som er 4,8 prosent. Vi hever også innskuddsrenten.

Boligkjøpsanalysen gjennomføres stegvis der stegene tar utgangspunkt i viktige krav i utlånsforskriften, se [Finansdepartementet \(2022b\)](#). Operasjonaliseringen av stegene er ikke i eksakt overensstemmelse med kravene. Se egen boks for en mer detaljert beskrivelse av stegene i analysen. Vi starter med å beregne hvor mange i utvalget som er i stand til å kjøpe bolig dersom det eneste kravet de står overfor er å kunne betjene et 100 prosent lånefinansiert kjøp av en egnet bolig. I dette tilfellet er det ikke noe krav til egenkapital eller grense for hvor mye gjeld de kan ha i forhold til inntekt.

Det er høyere risiko knyttet til finansiering av boligkjøp der låntakeren ikke har en likviditets- og egenkapitalbuffer som forsvar mot redusert gjeldsbetjeningsevne og boligprisfall. Hvis slike lån var tilgjengelig i de ordinære bankene ville renten trolig vært høyere enn lagt til grunn i vår beregning. Også boligkjøpere ville tatt en høy risiko ved en slik tilpasning. De ville hatt liten fleksibilitet og mulighet til å glatte konsumet ved å ta opp mer lån ved et midlertidig inntektsbortfall for eksempel, se litteraturgjennomgangen i [Gulbrandsen \(2023\)](#). Som et alternativ til ordinære banklån for såkalt vanskeligstilte på boligmarkedet kan startlån og tilskudd fra kommunen være en mulighet, se [Munkerud og Astrup \(2022\)](#) for en analyse av dette.

I de neste stegene i analysen inkluderer vi rentestresstesten i beregningen av gjeldsbetjeningsevne og så kravet om maksimal gjeld i forhold til inntekten. Til sist trekker vi inn kravet om egenkapital. I alle stegene legger vi til grunn at husholdningene bruker finansformue til å redusere gjeld. For de med finansformue bidrar det til å styrke evnen til å kjøpe bolig. Som en siste beregning ser vi på hvor stor andel av hushold-

⁷Resultatene endres lite dersom vi alternativt bruker 10 års løpetid på denne gjelden i beregningene.

ningene i de to nederste aldersgruppene, dvs. i alderen 20-37 år, som er i stand til å kjøpe bolig. Disse gruppene dekker i stor grad husholdninger i etableringsfasen. Som tidligere forklart holder vi studenter utenfor.

Boks: Stegene i boligkjøpsanalysen

Gjeldsbetjeningsevne: Husholdningen har tilstrekkelig inntekt etter skatt til å dekke normale utgifter til livsopphold i tillegg til renter og avdrag på lån. Normale utgifter omfatter mat, annet nødvendig forbruk, strøm og faste bokostnader ved boligeierskap. Renter og avdrag betales på både gammel gjeld og ny boliggjeld. Boliggjeld kan være opptil 100 prosent av boligens markedsverdi. Finansformue brukes som forbruksbuffer og til å redusere gjeld.¹

Rentestresstest: Husholdningen må ha gjeldsbetjeningsevne ved en renteøkning på 3 prosentpoeng på samlet gjeld, men som et minimum en rente på 7 prosent.²

Gjeldsgrad: Samlet gjeld ikke skal være mer enn 5 ganger samlet inntekt før skatt.

Belåningsgrad: Husholdningen må ha tilstrekkelig finansformue til å dekke egenkapitalkravet på 15 prosent av boligverdien.³

¹ Vi legger til grunn at all finansformue fratrukket en konsumbuffer tilsvarende to månedsinntekter etter skatt kan benyttes ved boligkjøp. De som har overskytende finansformue benytter denne til å redusere gjeld. Først reduseres gammel gjeld som generelt har høyere rente, og deretter reduseres boliggjeld. I beregningen av gjeldsbetjeningsevne tar vi hensyn til reduserte renteinntekter ved bruk av finansformue.

² Kravet gjelder fra 1. januar 2023. Før dette var kravet å tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng.

³ Finansformue utover en forbruksbuffer på to månedsinntekter benyttes som egenkapital ved boligkjøp og deretter til å redusere først den dyreste gjelden og deretter boliggjeld. Ved bruk av finansformue justeres inntekten for redusert kapitalinntekt. Gjeldsbetjeningsevne er beregnet konsistent med tilpasningen i dette tilfellet med maksimal belåningsgrad på 85 prosent.

Alle beregningene gjøres med gjennomsnittrenter i 2020 og med rentetoppen i referansebanen ([Norges Bank \(2023\)](#)). Beregningene gjøres både for landet samlet og for Oslo. Oslo er kommunen med flest husholdninger uten egen bolig. Nær 100.000 av de vel 600.000 husholdningene i utvalget vårt bor i Oslo.⁸

Nær 40 prosent av husholdningene i utvalget vårt har tilstrekkelig inntekt til å betjene både normale utgifter og gjeld ved kjøp av en egnet bolig der hele kjøpesummen lånefinansieres (figur 10). Det gjelder både ved rentene i 2020 og det anslåtte toppunktet for renter i [Norges Bank \(2023\)](#). Gjeldsbetjeningen inkluderer avdrag. Tar vi med kravet om å tåle økte renter reduseres andelen husholdninger som kan kjøpe en egnet bolig, med nær 10 prosentpoeng. Nær 13 prosentpoeng ved det høyere rentebildet. Rentestresstesten er ment å sikre at låntakere har en buffer mot økte utgifter generelt, både økte renter og priser, og også mot inntektsbortfall. Kravet om gjeldsbetjeningsevne og rentestresstest henger nært sammen med hvor stor gjelden er i forhold til inntekten, og dersom vi i tillegg inkluderer kravet til gjeldsgrad er nedgangen i andelen husholdninger med evne til boligkjøp liten.

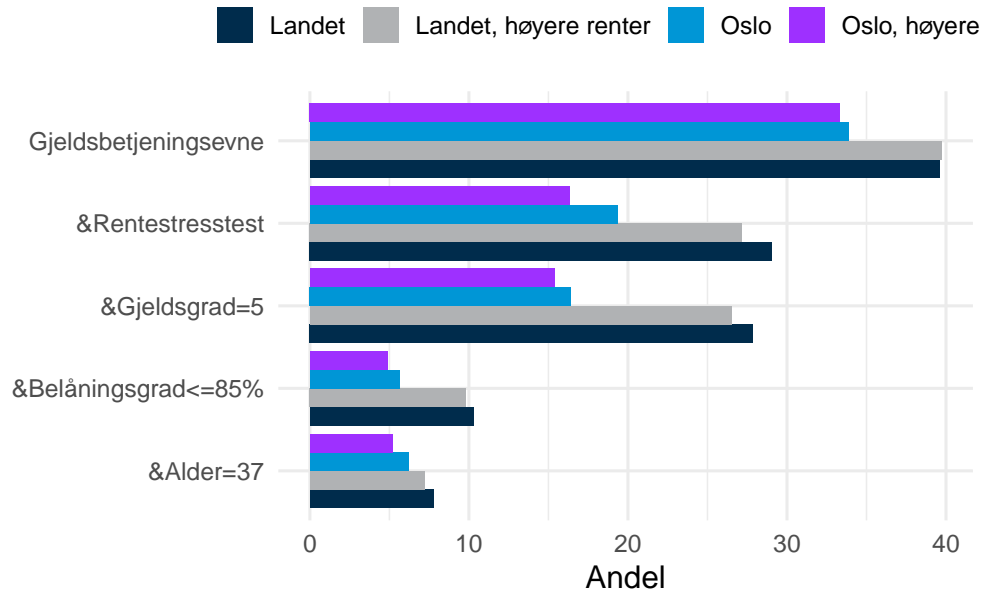
Når vi trekker inn kravet om at husholdningene må ha 15 prosent egenkapital ved boligkjøp og dette må være spart opp på forhånd i form av finansformue, kan nær 10 prosent av utvalget kjøpe en egnet bolig.⁹ Egenkapitalkravet gir husholdninger en buffer mot å havne i en situasjon der gjelden overstiger verdien på boligen dersom boligprisene faller. Negativ egenkapital gjør det vanskeligere for husholdningen å kjøpe en annen bolig ved endret boligbehov. Det kan gi en innlåsingseffekt. Egenkapitalkravet trykker også bankene mot tap på boliglån. Vi har tidligere sett at husholdninger som ikke eier bolig, har begrenset sparekapasitet sammenlignet med boligeiere (figur 3), for mange vil det ta tid. Det betyr at muligheten til boligkjøp kan være liten selv om de har evne til å betjene gjeld. Det er liten forskjell på evne til boligkjøp ved de to rentenivåene vi ser på. De med tilstrekkelig finansformue har også likviditet til å betjene en høyere rente.

I Oslo er leieprisnivået relativt høyt. Det gir i seg selv et godt grunnlag for å gå fra leie til eie og betjene faste bokostnader og boliggjeld. Samtidig er boligprisene relativt høye i Oslo, og det trekker evnen til boligkjøp ned. For de i Oslo som ikke eier bolig, finner vi at nærmere 35 prosent har tilstrekkelig inntekt og finansformue til å betjene

⁸Andelen som ikke eier bolig er mye høyere i Oslo enn landsgjennomsnittet, 46 prosent mot 27 prosent. Andelene er beregnet på populasjoner der vi bruker samme utvalgsriterier som i utvalget utenom kravet til boligeierskap.

⁹For en studie av finansieringsstruktur ved boligkjøp for ulike kjøpergrupper se [Solheim og Vatne \(2018\)](#).

Figur 10: Andel husholdninger uten bolig med evne til boligkjøp. Landet og Oslo. Prosent. 2020



De tre første settene stolper beregnes med kravet belåningsgrad $\leq 100\%$, de to siste beregnes med kravet belåningsgrad $\leq 85\%$. Det siste settet viser andelen potensielle boligkjøpere av de som ikke eier bolig 20-37 år.

Kilder: Huseierne, SIFO, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

både normale utgifter og gjeld ved kjøp av en egnet bolig i Oslo. Gjeldsbetjening omfatter både renter og avdrag. Kravet om å tåle rentestresstesten biter for mange også her, og dette kravet reduserer andelen med evne til boligkjøp til nær 10 prosent. Kravet om tilstrekkelig oppspart egenkapital i form av finansformue reduserer andelen som kan kjøpe en egnet bolig ytterligere til nærmere 5 prosent.

De fleste førstegangskjøpere er relativt unge. Vi gjør derfor også beregninger av evnen til boligkjøp der vi avgrenser datasettet til de to yngste aldersgruppene. Aldersgruppe 1 og 2 utgjør 40 prosent av utvalget av husholdninger som ikke eier bolig, og består av husholdninger med hovedinntektstaker i alderen 20-37 år. På landsbasis finner vi at disse yngre husholdningene har en noe lavere andel potensielle boligkjøpere enn blant alle 20-90 år, men i Oslo er bildet motsatt. I Oslo har en større andel av de to yngste aldersgruppene evne til å kjøpe bolig enn det vi fant i populasjonen med alle aldersgrupper.

5. Oppsummering

Husholdninger som ikke eier egen bolig, utgjør om lag en fjerdedel av husholdningene både med og uten eierskap i bolig. De holder en forholdsvis liten andel av samlet gjeld i husholdningene, men de har også relativt lav inntekt og lite finansiell formue.

Både normale utgifter og boutgifter tar opp en større andel av inntekt etter skatt for de som ikke eier bolig enn for boligeiere. Muligheten til å spare opp finansielle midler til å kjøpe egen bolig er derfor liten for mange av de som ikke eier bolig. Nær en fjerdedel av disse husholdningene har ikke midler til å dekke utgiftene sine.

En relativt stor del av gjelden i denne gruppen er uten sikkerhet, dvs. uten pant. Normalt er tapsandelen mye høyere for usikret gjeld enn for gjeld med pant i bolig. Usikrede lån til husholdninger utgjør en mindre del av bankenes aktiva, men mislighold av slik gjeld kan likevel være av betydning for spesialiserte forbrukslånsbanker. Det er begrenset effekt av økte renter for denne gruppen sett under ett, siden de fleste har relativt lite gjeld.

Vi analyserer evnen til å finansiere kjøp av egen bolig. Dersom vi avgrenser kravene for boliglån til gjeldsbetjeningsevne og rentestresstesten, finner vi at nær 30 prosent av de som ikke eier bolig, har likviditet til å kjøpe en egnet bolig. Tar vi også med et krav om 15 prosent egenkapital reduseres andelen potensielle boligkjøpere til 10 prosent på landsbasis, og til om lag 5 prosent i Oslo.

I analysen trekker vi ikke inn at utlånsforskriften inkluderer fleksibilitetskvoter som tillater bankene å yte noe boliglån i brudd med kravene. I tillegg kan det være husholdninger som får hjelp for eksempel av foreldre ved boligkjøp. Det bidrar til at flere har evne til å kjøpe bolig utover det egen økonomi tilsier.

Referanser

- Eiendom Norge, 2023. Utleieboligprisstatistikken k1 2023. <https://eiendommorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/rapporter/utleieboligrapporter/>.
- Finansdepartementet, 2022a. Et helhetlig skattesystem. NOU 22. <https://www.regjeringen.no/contentassets/2dcc57a783cc4403bbdb48558514dc38/no/pdfs/nou202220220020000dddpdfs.pdf>.
- Finansdepartementet, 2022b. Utlånsforskriften. Technical Report. <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2950571/>.
- Finanstilsynet, 2022. Resultatrapport for finansforetak. <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/f599322f86924810a3673849d5153cfd/resultatrapport-for-finansforetak-2022.pdf>.
- Gulbrandsen, M.A.H., 2023. Gjør høy gjeld husholdningenes konsum mer sensitivt for økonomiske sjokk? En oversikt over empirisk litteratur basert på mikrodata. Staff Memo;3/2023. Norges Bank. <https://hdl.handle.net/11250/3050871>.
- Huseierne, 2020. Bokostnadsindeksen for norske husholdninger2020. Samfunnsøkonomisk analyse. På oppdrag for Huseierne. <https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/r29-2020-bokostnadsindeksen-for-norske-husholdninger---enebolig.pdf>.
- Lindquist, K.G., Solheim, H., Vatne, B.H., 2022. Norske boligeiere har god gjeldsbetjeningsevne. Staff Memo 8. Norges Bank. <https://hdl.handle.net/11250/3030892>.
- Lovdata, 2023. Lov om husleieavtaler (husleieloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17>.
- Lundesgaard, E., 2019. Mer bærekraftig boligbeskatning. Tidsskrift for boligforskning 2, 75–79. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-0371/>.
- Munkerud, L.C., Astrup, K.C., 2022. Kan vanskeligstilte på boligmarkedet eie egen bolig? en analyse av mulighetsrommet i startlånsordningen. Journal of Real Estate Research 5, 19–37. URL: <https://doi.org/10.18261/tfb.5.1.3>.

- Norges Bank, 2023. Pengepolitisk rapport 1/23. Pengepolitisk rapport 1. Norges Bank. <https://hdl.handle.net/11250/3061872>.
- Oslo Economics, 2021. Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere. Rapport utarbeidet for Husbanken. <https://kudos.dfo.no/dokument/30416/-20220504092213>.
- Poppe, C., Kempson, E., 2022. Dyrtid under oppseiling II. Husholdenes økonomiske trygghet i 2022. SIFO-rapport 8. Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet. <https://hdl.handle.net/11250/3021799>.
- Reite, E.J., Prestmo, J.B., Oust, A., 2022. Loan-to-value regulations on mortgages and the use and refinancing of unsecured debt. Journal of Real Estate Research 0, 1–28. URL: <https://doi.org/10.1080/08965803.2022.2109654>.
- Revolv, M., With, M.L., 2022. Leietakere mindre fornøyd med livet. SSB analyse 2022/3. Statistisk sentralbyrå. <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekar/artikler/leietakere-mindre-fornoyd-med-livet>.
- SIFO, 2022. Referansebudsjettet 2022. Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet, <https://hdl.handle.net/11250/2998030>.
- Solheim, H., Vatne, B.H., 2018. Hvordan finansierer husholdningene kjøp av fast eiendom? Aktuell Kommentar 2/2018. Norges Bank. <http://hdl.handle.net/11250/2577133>.
- Solheim, H., Vatne, B.H., 2022. Over halvparten av forbruksgjelden var risikoutsatt ved inngangen til 2022. Bankplassen Blogg. Norges Bank. <https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2022/over-halvparten-av-forbruksgjelden-var-risikoutsatt-ved-inngangen-til-2022/>.
- Sørvoll, J., Aarset, M.F., 2015. Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet. Rapport 13/2015. NOVA. <https://hdl.handle.net/20.500.12199/6440>.
- Statistisk Sentralbyrå, 2022a. Energibruk i husholdningene. <https://www.ssb.no/statbank/table/10574/>.
- Statistisk Sentralbyrå, 2022b. Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger>.

Statistisk Sentralbyrå, 2023a. Boforhold, registerbasert.

<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>.

Statistisk Sentralbyrå, 2023b. Leiemarkedsundersøkelsen. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>.

Statistisk Sentralbyrå, 2023c. Renter i banker og kredittforetak.

<https://www.ssb.no/statbank/list/renter>.