



Rapport utarbeidet for Bostøtteutvalget

Lavinntektshusholdningers tilgang til leiemarkedet

oslo**economics**

Tittel: Lavinntektshusholdningers tilgang til leiemarkedet

Utarbeidet av: Oslo Economics

Oppdragsgiver: Kommunal- og distriktsdepartementet
på vegne av bostøtteutvalget

Publisert: Oktober 2026

Rapportnummer: 2026-63

Kontaktperson: Magne Krogstad Asphjell / Partner

E-post: mka@osloeconomics.no

Tel: +47 93 80 36 77

Foto/illustrasjon forside: iStock/siraanamwong

Innhold

Sammendrag	4
1. Introduksjon	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Om oppdraget	5
1.3 Leserveiledning	5
2. Data og metode	6
2.1 Data	6
2.2 Metode	10
3. Tilgang til utleieboliger	14
3.1 Geografi	14
3.2 Husholdningstyper	17
3.3 Sensitivitetstester	23
4. Kvaliteter ved tilgjengelige utleieboliger	26
4.1 Kjennetegn ved boligene	26
4.2 Nærhet til daglige tjenester	28
4.3 Tilgang til arbeidsmarkedet	30
Referanser	34

Sammendrag

Leiemarkedet er inngangen til boligmarkedet for husholdninger som ikke eier egen bolig. Et leiemarked under press treffer ulike husholdninger på forskjellige måter: dem med lav inntekt leier i større grad bolig, har små marginer å møte prisvekst med og få reelle alternativer når de rimeligste boligene forsvinner. På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet har Oslo Economics gjennomført en empirisk analyse av lavinntekts-husholdningers tilgang til leiemarkedet.

Analysen kombinerer registerdata om husholdninger som leier fra Microdata.no, annonsedata for utleieboliger fra Finn.no, leiepriser predikert med utgangspunkt i SSBs leiemarkedsundersøkelse, stillingsannonser fra Arbeidsplassen.no og geografisk informasjon fra flere kilder. Husholdningenes betalingsevne beregnes som inntekt etter skatt fratrasket SIFOs referansebudsjett, lavinntekt er definert ved EU60-grensen, og en bolig regnes som egnet for en husholdning dersom husholdningen ikke blir trangbodd etter SSBs definisjon. Tilgangen måles med tre tilnærminger som utfyller hverandre: 1) andel av de egnede annonserte boligene en eksempelhusholdning med inntekt på lavinntektsgrensen har råd til (annonsetilnærmingen), 2) andel av de faktiske lavinntektshusholdningene som har råd til en marginalt egnet bolig til predikert leiepris (husholdnings-tilnærmingen), og 3) et samlet mål som i tillegg tar hensyn til konkurransen fra andre husholdninger om de samme boligene, uttrykt som lavinntektshusholdningenes tilgang relativt til øvrige husholdninger med samme boligbehov.

Resultatene viser at lavinntektshusholdninger har betydelig dårligere tilgang til leiemarkedet enn øvrige husholdninger, uavhengig av hvilket mål som legges til grunn. På nasjonalt nivå har en eksempelhusholdning med inntekt på lavinntektsgrensen råd til 44 prosent av de egnede annonserte boligene, mot 94 prosent for en tilsvarende husholdning med medianinntekt. 57 prosent av de faktiske lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig, mot 97 prosent av øvrige husholdninger. Den samlede tilnærmingen viser at lavinntekts-husholdninger har tilgang til 0,8 boliger for hver bolig en ikke-lavinntektshusholdning har tilgang til. Forskjellene er størst i de mest sentrale områdene, der leieprisene er høyest og konkurransen om boligene sterkest. Oslo skiller seg tydelig ut, hvor eksempelhusholdningen kun har råd til 7 prosent av de egnede boligene, en tredjedel av lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig, og den relative tilgangen er 0,45.

Mellom husholdningstypene er bildet sammensatt. Par med barn kommer dårligst ut i de to første målene: en eksempelhusholdning på lavinntektsgrensen har råd til 27 prosent av de egnede boligene, og bare 26 prosent av de faktiske lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig. Større husholdninger må finansiere både større boliger og høyere forbruk, uten at lavinntektsgrensen øker tilsvarende. Den samlede tilnærmingen viser samtidig at enslige er gruppen med svakest relativ tilgang når konkurransen i markedet tas i betraktning: svært mange enslige konkurrerer om et begrenset antall små og rimelige boliger, særlig i de mest sentrale regionene. Eldre skiller seg ut med god tilgang, der 81 prosent har råd til en marginalt egnet bolig, mens det samme kun gjelder 40 prosent av flyktninghusholdningene med lavinntekt.

Boligene lavinntektshusholdninger har råd til, skiller seg systematisk fra det øvrige tilbudet. De er gjennomgående mindre, både i absolutt størrelse og målt per person, og for enslige utgjør hybler og bofellesskap en femtedel av tilbudet innenfor betalingsevne. Nærheten til daglige tjenester som skole, barnehage og sentrum er derimot svært likt for boliger innenfor og utenfor betalingsevne. Den største forskjellen finner vi i tilgangen til arbeidsmarkedet. Innenfor samme sentralitetsgruppe er jobbtilgangen omtrent den samme for boliger innenfor og utenfor betalingsevne. Men boligene lavinntektshusholdninger har råd til ligger oftere i mindre sentrale strøk, og gir derfor samlet sett tilgang til langt færre stillinger uten krav til høyere utdanning innen 45 minutters kjøretid. For en enslig forsørger med to barn ligger bare 1 prosent av boligene innenfor betalingsevne i områder med god jobbtilgang, mot 28 prosent av boligene utenfor. Inntektsbarrieren begrenser dermed ikke bare hvilke boliger en husholdning har råd til, men også hvilket arbeidsmarked husholdningen får tilgang til.

Hovedbildet er robust for alternative forutsetninger. Et referansebudsjett på 90 prosent av SIFO-budsjettet løfter tilgangen merkbart, særlig for barnefamilier, mens et lavere arealkrav i trangboddhetsdefinisjonen gir små utslag. I begge tilfeller består konklusjonen: lavinntektshusholdninger har strukturelt dårligere tilgang til leiemarkedet enn øvrige husholdninger, og forskjellene er størst i pressede, sentrale leiemarkeder og for husholdninger med stort plassbehov.

1. Introduksjon

1.1 Bakgrunn

Den overordnede målsettingen for norsk boligpolitikk er at alle skal bo trygt og godt. Boligmarkedet er samtidig rammet inn av en sterk eierlinje: Omtrent tre av fire husholdninger eier sin egen bolig, som er blant de høyeste andelene i Europa.¹ Leiemarkedet er dermed inngangen til boligmarkedet for dem som står utenfor eiermarkedet, og rundt én million personer leier i dag bolig i Norge. Sammenhengen mellom inntekt og eierskap er sterk: I den laveste inntektskvartilen leier over halvparten av husholdningene, mot under 7 prosent i den høyeste (SSB, 2025). Lavinntekts-husholdninger er med andre ord i langt større grad enn andre henvist til leiemarkedet, og bostøtten har siden 1973 vært det sentrale statlige virkemiddelet rettet mot husholdninger med lave inntekter og høye bostgifter. Ordningens treffsikkerhet forutsetter imidlertid at det faktisk finnes egnede boliger innenfor rekkevidde for målgruppene.

Leiemarkedet har endret seg betydelig de siste årene. Etterspørselen etter leieboliger har økt raskere enn tilbudet, blant annet som følge av høyere terskler for å komme inn i eiermarkedet og høy tilstrømming av flyktninger, samtidig som profesjonelle utleierye i økende grad har trukket seg ut av markedet og boligbyggingen har vært lav (Husbanken, 2025). Resultatet har vært markant prisvekst. I de fire store byene steg leieprisene med over 20 prosent fra andre kvartal 2022 til tredje kvartal 2024, mer enn i de ni foregående årene samlet (Eiendom Norge). Et slikt press rammer ikke alle likt. Husholdninger med lav inntekt har små marginer å møte prisvekst med og få reelle alternativer når de rimeligste boligene forsvinner, og risikerer i større grad enn andre å bli fortrent til randsonene av markedet eller ut av det (Samfunnsøkonomisk analyse, 2025).

1.2 Om oppdraget

Kunnskapen om det norske leiemarkedet er samtidig mangelfull på punkter som er sentrale for politikkkutformingen. Det finnes ikke nasjonale registerdata over leieboliger, leiepriser eller kontraktsforhold, og SSBs leiemarkedsundersøkelse bygger på løpende leieforhold snarere enn på boligene som aktivt tilbys i markedet. Det har derfor ikke eksistert noen systematisk analyse av hvilken del av det faktiske leietilbudet som er innenfor rekkevidde for lavinntekts-husholdninger.

Denne rapporten bidrar med ny kunnskap om denne tematikken. Hvor stor andel av de utlyste leieboligene har lavinntekts-husholdninger råd til? Hvordan varierer tilgangen geografisk og mellom husholdningstyper? Og hvilke kvaliteter har boligene innenfor rekkevidde: hvor store er de, hvor nær ligger de daglige tjenester, og hvilken tilgang gir de til arbeidsmarkedet?

1.3 Leserveiledning

Rapporten er videre organisert slik: Kapittel 2 beskriver datagrunnlaget og metoden. Kapittel 3 presenterer resultatene for lavinntekts-husholdningers tilgang til utleieboliger, fordelt på geografi og husholdningstyper, samt sensitivitets-tester av sentrale forutsetninger. Kapittel 4 ser nærmere på kvalitetene ved boligene som lavinntekts-husholdninger har tilgang til, langs tre dimensjoner: boligens kjennetegn, nærhet til daglige tjenester og tilgang til arbeidsmarkedet. Vedlegg A gir en fullstendig teknisk beskrivelse av det samlede boligtilgangsmålet. I vedlegg B gis en kort analyse av utviklingen i tilgang over tid.

¹ OECD Affordable Housing Database, indikator HM1.3 Housing Tenures

2. Data og metode

I dette kapittelet beskriver vi data-grunnlaget og metodene anvendt for å vurdere lavinntektshusholdningers tilgang til leiemarkedet, og hvilke kvaliteter boligene har. Vi anvender data om leietakere fra Microdata.no, predikerte leiepriser fra SSB, annonsedata og priser fra Finn.no, arbeidsmarkedsdata fra arbeidsplassen.no og geografisk informasjon fra en rekke kilder.

2.1 Data

2.1.1 Leietakere

Vi legger til grunn husholdninger registrert som leietakere som den relevante befolkningen, og benytter Microdata.no for å finne disse. Microdata.no er et analyseverktøy utarbeidet av Sikt og Statistisk sentralbyrå (SSB), og gir tilgang til detaljerte norske registerdata.

Nyeste tilgjengelige data om leieforhold er per 31.12.2024. Dette resulterer i 613 000 leiende husholdninger, og 1 005 000 personer.

Fra dette utvalget tar vi ut studenthusholdninger, ettersom studenter inntekts- og boforhold ofte skiller seg fra øvrige leietakerhusholdninger. Vi ekskluderer også husholdninger med manglende informasjon om inntekt eller bostedskommune. Da sitter vi igjen med et utvalg på omtrent 457 000 husholdninger og 790 00 personer, hvorav 140 000 er barn under 18 år.

Videre skiller vi mellom lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger. Vi definerer en husholdning som en lavinntekt etter EU60-grensen. Husholdninger med inntekt under 60 prosent av medianinntekten korrigert for husholdningsstørrelse (forbruksenheter) regnes derfor som lavinntekt. Første voksen i en husholdning regnes som 1 forbruksenhet og ytterligere voksne regnes som 0,5 forbruksenheter hver. Hvert barn i husholdningen regnes som 0,3 forbruksenheter. Eksempelvis gir dette en EU60-grense for lavinntekt på 305 400 kr for en enpersonshusholdning, og 641 300 kr for et par med to barn i 2024.²

² SSB (2026) Lavinntektsgrenser i kroner (årsinntekt) basert på ulike avstander til medianinntekt. Inntekt etter skatt, etter husholdningstype og år, tabell 09593.

Tabell 2-1: Husholdninger etter eie-/leieforhold

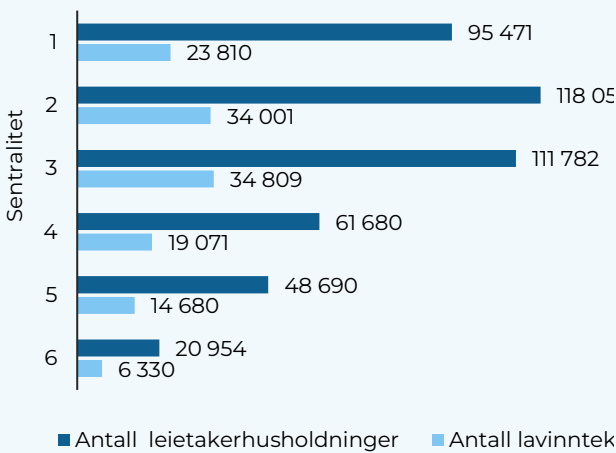
Eie-/leieforhold	Antall husholdninger	Andel lavinntekt
Eier	1 853 542	7 %
Leier	456 644	29 %

Tabell 2-2: Husholdninger etter husholdningsgruppe, kun leietakere

Husholdning – familietype	Antall husholdninger
Enpersonshusholdning	266 880
Enslige forsørgere	30 710
Par uten barn	67 936
Par med barn	50 205
Øvrige familier	40 923
Husholdning – flyktninger og eldre	
Flyktninger	42 853
Eldre	71 343

Kilde: Microdata.no. Beregninger av Oslo Economics.
Note: Observasjonene er støylagt (±5 observasjoner) av hensyn til personvern, i tråd med Microdata.no sine konfidensialitetsregler.

Figur 2-1: Antall leietakerhusholdninger og lavinntekt blant leietakere, etter sentralitet



Kilde: Microdata.no. Beregninger av Oslo Economics.

Blant alle husholdninger vi har informasjon om både eie-/leieforhold og inntekt for, og etter at studenter er ekskludert, ser vi at leietakere er klart overrepresentert blant lavinntektshusholdningene. Leietakere utgjør om lag 20 prosent av husholdningene, men over halvparten av dem med lavinntekt (Tabell 2-1).

Videre er det er flest leietakere i de mest sentrale sentralitetsgruppene, men andelen med lavinntekt blant leietakere er noe lavere i de aller mest sentrale strøkene. Andelen lavinntekt blant leietakere er 25 og 28 prosent hhv. sentralitet 1 og 2, og ligger på rundt 30 – 31 prosent i resten av landet (se Figur 2-1)

Det endelige utvalget inkluderer ikke bostedsløse, da denne gruppen ikke fanges opp i register-dataene som benyttes. Dette innebærer at en særlig sårbar del av befolkningen faller utenfor analysen. Omfanget av gruppen er imidlertid begrenset sammenlignet med den totale leietakerbefolkningen. Ved siste kartlegging ble antallet bostedsløse estimert til 4 197 personer over 18 år i 2025 (Thorgrimsen, 2026).

2.1.2 Husholdningstyper

Overordnet ønsker vi å gruppere våre husholdninger inn i fire, gjensidig utelukkende kategorier

- Enslige
- Enslige forsørgere
- Par
- Par med barn

I Microdata.no gjøres dette med utgangspunkt i SSBs mer detaljerte familietyper, sammenstilt til fire husholdningskategorier. Enslige forsørgere og par med barn er husholdninger med hjemmeboende barn under 18 år. I tillegg kommer øvrige husholdninger. De fleste husholdningene består kun av en person, etterfulgt av par uten og med barn, og færrest enslige forsørgere (se Tabell 2-2).

Vi har også en tilnærming hvor vi kategoriserer eksempel-husholdninger, og undersøker hvorvidt disse husholdningene har tilgang til egnede boliger. Vi har definert egnede boliger for følgende kategorier, som vi deretter aggregere opp til de overnevnte husholdningstypene basert på fordeling innad i gruppen:

- Enslige
- Par uten barn
- Enslige forsørgere med 1-4 barn
- Par med 1-4 barn

Vi legger til grunn at boliger som er egnet for enslige forsørgere med 4 barn, også er egnet for enslige forsørgere med 4+barn. Tilsvarende legger

vi til grunn at boliger som er egnet for par med 4 barn, også er egnet for par med 4+ barn.

Videre har vi inkludert analyser av to øvrige grupper i analysene basert på Microdata.no:

- Flyktninger
- Eldre

I motsetning til de fire første husholdningsgruppene er disse to gruppene ikke gjensidig utelukkende, verken med hverandre eller med de øvrige kategoriene. En husholdning kan dermed inngå i flere grupper samtidig, for eksempel kan enslig forsørger også ha flyktningbakgrunn.

Flyktninger er definert som husholdninger der hovedperson og eventuell partner begge har flyktning som innvandringsgrunn i SSBs registre. Eldre er definert som husholdninger der hovedperson og eventuell partner begge er 67 år eller eldre og har pensjon som høyest prioritert arbeidsstyrkestatus. Dette omfatter blant annet alderspensjon, AFP og pensjon fra andre enn Nav.

2.1.3 Betalingsevne og referansebudsjett

For å finne husholdningenes betalingsevne tar vi utgangspunkt i husholdningens inntekt etter skatt og trekker fra SIFOs referansebudsjett. Betalingsevnen er det husholdningen har igjen til boutgifter etter at andre nødvendige levekostnader er dekket.

Referansebudsjettet består av både individspesifikke utgifter og utgifter for husholdningen som helhet. Vi har som utgangspunkt fulgt SIFO-budsjettet tett, med enkelte tilpasninger. For barn i barnehagealder benytter vi nasjonal makspris, og avgrenser utgifter så de ikke overstiger seks prosent av foreldrenes inntekt i tråd med ordning for redusert foreldrebetaling. Tilsvarende inkluderer vi en søskenmoderasjon hvor foreldrebetalingen er redusert med 30 prosent for det andre barnet, og tredje og eventuelt flere barn er gratis.

Der vi har opplysninger om husholdningens bilhold, legges disse til grunn i beregningene. I eksemplene der vi ikke har denne informasjonen tilgjengelig benyttes satser for kollektivtransport.

Vi benytter referansebudsjettet på to måter. I analysene der vi finner faktiske husholdninger ved bruk av Microdata.no beregnes betalingsevnen basert på den enkelte husholdnings faktiske sammensetning og inntekt. I tillegg har vi beregnet betalingsevnen for et sett eksempel-husholdninger. Eksempel-husholdningene er definert som husholdninger på lavinntektsgrensen og tilsvarende husholdning med medianinntekt. SIFO-

budsjettet varierer noe avhengig av alder og kjønn på de ulike medlemmene i husholdningen, og enkelte tilleggselementer. For eksempel-husholdninger har vi anvendt snitt av menn og kvinners SIFO-budsjett, lagt til grunn bruk av kollektivtransport og deltagelse på AKS for barn mellom 6-9 år.

2.1.4 Utleieboliger

Vi identifiserer beholdningen av boliger gjennom bruk av annonsedata fra Finn.no, utlevert via Eiendomsverdi. Finn.no er Norges største portal for utleie av boliger, og det publiseres daglig rundt 5 000 utleieannonser på Finn.no. Finn.no inneholder boliger i alle segmenter, fra eneboliger til hybelleiligheter og fordelt i hele landet.

Datasettet inneholder annonser aktive fra 2020. Vi har avgrenset vår analyse til annonser tilgjengelig for utleie fra 2023-2026., for å sikre representativitet og sammenlignbarhet. For hver annonse har vi informasjon om blant annet:

- Identifikator
- Adresse
- Dato enheten er tilgjengelig for utleie fra
- Dato enheten er tilgjengelig for utleie til
- Annonsert pris
- Annonsert depositum
- Kvadratmeter (primærrom, BTA og BRA)
- Antall soverom
- Etasje
- Ulike kvaliteter ved boligen, oppgitt i fritekst

Feilutfylling fra utleier forekommer. Vi har derfor gjort følgende filtrering av datasettet:

- Annonser med manglende adresser er ekskludert
- Annonser med manglende dato enheten er tilgjengelig for utleie fra er ekskludert
- Annonser med tidshorisont for utleie på under et år er ekskludert
- Annonser med manglende pris er ekskludert
- Annonser uten oppgitt antall soverom er ekskludert
- Annonser med manglende kvm (primærrom, BTA eller BRA) er ekskludert
- Annonser med oppgitt kvm over 300 er ekskludert
- Annonser med pris per kvadratmeter høyere enn 1 500 kroner eller lavere enn 100 kroner er ekskludert

Basert på dette utgangspunktet er det utarbeidet to datasett. I det første datasettet inkluderes alle enheter kun én gang. Formålet med dette datasettet er å gi en oversikt over beholdningen av utleieboliger. Denne første dedupliseringen er gjort

i to steg. Annonser reaktiveres ofte ved gjenutleie og vil da ha lik identifikator som tidligere. For annonser med lik identifikator er kun den nyeste annonsen beholdt. I tillegg kan boliger leies ut på nytt, men med opprettelsen av ny annonse. For observasjoner med lik adresse, antall kvadratmeter, etasje og antall soverom er kun den nyeste observasjonen inkludert. Dette sikrer at hver enhet i utgangspunktet kun er inkludert en gang i datasettet.

I det andre datasettet kan hver enhet inngå flere ganger, dersom det representerer en ny leiemulighet, for eksempel ved skifte av leietaker. Formålet med dette datasettet er å gi en oversikt over antall enheter tilgjengelig for leie i markedet på ulike tidspunkt. Analysen som skal gjøres basert på det utarbeidede datasettet er på årlig nivå, og hver enhet kan derfor kun inngå en gang per år. For hver enhet hvor det er flere observasjoner innad i et år, regnes den gjennomsnittlige prisen for det året ut og tillegges enheten. Dupliserte enheter innad i et år fanges først opp ved gjennomgang av identifikatorer, før deretter ved gjennomgang av adresse, antall kvadratmeter, etasje og antall soverom

2.1.5 Egnede bolig

Vi definerer egnede boliger basert på oppgitt informasjon i Finn.no annonsene, etter filtrering av data. En bolig regnes som egnede for en husholdning hvis husholdningen ikke er trangbodd, etter SSB sin definisjon av trangboddhet. En husholdning regnes som trangbodd dersom:

1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og
2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person.

Data fra Finn-annonser inneholder ikke informasjon om antall rom i boligen, men inneholder informasjon om antall soverom. I definisjonen av egnede bolig er det derfor lagt til grunn at boliger med 1 soverom også inneholder et annet rom til. Dette ser ut til å være konsistent med hvordan flertallet av utleiere registrerer informasjonen i annonsene: mange boliger i annonsedataen inneholder 0 soverom og er klassifisert som hybelleiligheter.

Trangboddhet er definert etter primærrom. Hvis primærrom ikke er oppgitt i annonsedataen, er BTA anvendt, og hvis BTA ikke er oppgitt er BRA benyttet. Dette er for å sikre muligheten til å beholde flest mulig annonser.

2.1.6 Arbeid

For å beregne tilgangen til arbeidsmarkedet benytter vi stillingsannonser fra Arbeidsplassen.no, Navs jobbtjeneste. Plattformen inneholder de fleste offentlige stillingsannonser i Norge, samt private stillingsannonser som enten registreres direkte av arbeidsgivere eller formidles gjennom tredjepartssystemer som Webcruiter og Teamtailor. Mange av stillingene annonseres parallelt på Finn.no, slik at det er betydelig overlapp mellom plattformene. Stillinger som kun annonseres på Finn.no er ikke direkte inkludert i datagrunnlaget.

Datasettet er hentet via Navs åpne API og dekker perioden oktober 2025 til april 2026, totalt seks måneder. I denne perioden er det 11 744 unike annonser, som tilsvarer 30 197 stillinger (snitt 2,57 stillinger per annonse). Av annonsene er 76 prosent hentet automatisk fra tredjepartssystemer, mens 24 prosent er registrert direkte av arbeidsgivere på Nav.no.

Hver annonse inneholder informasjon om stillingen(e), blant annet informasjon om stillingstype (heltid/deltid), engasjementstype (fast, vikariat, sesong med flere), antall stillinger per utlysning, geografisk plassering (adresse, postnummer og kommune), arbeidsgiver, sektor og yrkeskode etter Standard for yrkesklassifisering (STYRK-08).

I analysen er det først og fremst stillingsannonser uten krav til høyere utdanning som er relevante, ettersom lavinntektshusholdninger typisk har lav formell utdanning og dermed i begrenset grad kvalifiserer til stillinger som krever bachelorgrad eller høyere (Omholt, 2025). For å avgjøre om en stilling krever høyere utdanning, kobles STYRK-koden mot Norsk standard for utdanningsgruppering (NUS) ved hjelp av en mapping utarbeidet av Utdanning.no³. Utdanning.no er en offentlig tjeneste som inneholder redaksjonelle beskrivelser av over 550 yrker, kvalitetssikret av over 200 organisasjoner i arbeidslivet. Hvert yrke er tagget med både STYRK-kode og NUS-koder for utdanninger som gir formell kompetanse til yrket. Mappingen er hentet via Utdanning.nos åpne API.

NUS er SSBs offisielle klassifikasjon av utdanninger. Den deler utdanninger i nivåer fra 0 (ingen utdanning) til 8 (forskerutdanning), der nivå 6 og over (universitet og høyskole) regnes som høyere utdanning. Vi definerer en stilling som «ufaglært» hvis NUS-koden som er tagget til yrket er lavere enn 6, det vil si under universitets- og høyskolenivå.

En utfordring er at flere STYRK-koder dekker yrkestitler med ulike utdanningskrav. Dette gjelder 86 av STYRK-kodene i datasettet. Et eksempel er kode 5321 (helsefagarbeider), der mappingen inneholder både titler som krever høyere utdanning (spesialiserte titler) og titler som ikke gjør det (selve helsefagarbeider-tittelen, som er et fagbrev-yrke).

I hovedanalysen bruker vi en streng regel: en STYRK-kode regnes som «krever høyere utdanning» hvis minst én tilhørende tittel i mappingen gjør det. Dette er et konservativt valg som forhindrer at lederyrker og spesialiserte stillinger feilaktig telles som ufaglærte. For å belyse hvordan ulike valg i klassifiseringen slår ut, gjennomfører vi i tillegg to sensitivitetsanalyser av jobbtilgangen. Begge endrer hvordan stillinger klassifiseres etter utdanningskrav.

I første sensitivitetsanalyse klassifiseres en stilling som «uten krav til høyere utdanning» hvis minst én tilhørende tittel ikke gjør det. Den mer inkluderende regelen fanger flere fagbrev-yrker som ekskluderes i hovedanalysen, blant annet helsefagarbeider. I den andre sensitivitetsanalysen inkluderes annonser for sykepleiere (STYRK 2221 og 2223) i tillegg til ufaglærte stillinger.

Sammenligning med Finn.no

For å vurdere representativiteten har vi sammenlignet annonsesammensetningen på Arbeidsplassen med annonser på Finn.no i samme periode.

Sammenligningen viser at Arbeidsplassen har en høyere andel annonser for offentlige stillinger og en lavere andel annonser for private stillinger enn Finn.no (Tabell 2-3). Fordelingen mellom heltid og deltid er tilnærmet lik. Den geografiske fordelingen mellom fylker er også sammenlignbar, med Oslo som største enkeltavvik på 4 prosentpoeng. Finn.no har totalt flere annonser i perioden, men forskjellen er ikke større enn at Arbeidsplassen vurderes som tilstrekkelig representativ for analysens formål.

2.1.7 Tjenester

For å beregne tilgangen til daglige tjenester fra hver bolig benytter vi fire datasett: nærmeste skole, nærmeste barnehage, nærmeste sentrumssone og nærmeste offentlige grøntområde. En oversikt er gitt i Tabell 2-4

Skoledatasettet er hentet fra Kartverket og bygger på Nasjonalt skoleregister hos Utdannings-

³ Se klassifisering her: <https://data.norge.no/nb/datasets/eff568d2-8409-48f6-824c-cd93f42fa3ac/>

direktoratet. Det omfatter både offentlige og private barne- og ungdomsskoler, totalt 3 115 skoler.

Barnehagedatasettet er også hentet fra Kartverket og bygger på Utdanningsdirektoratets API over barnehager (barnehagefakta.no). Datasettet baserer seg på informasjon barnehagene selv rapporterer, og kvalitetssikres av kommunen og Utdanningsdirektoratet. Det omfatter 4 871 barnehager.

Sentrumssoner er hentet fra SSB og består av sentrumskjerner pluss en sone på 100 meter rundt. En sentrumsjerne er definert som et område med minst fire ulike hovednæringsgrupper med sentrumsfunksjoner, der detaljvarehandel må være representert sammen med minst én av offentlig administrasjon, helse- og sosialtjenester eller kulturell virksomhet. Avstanden mellom bedriftene skal ikke overstige 50 meter, og det må være minst 50 ansatte i sentrumssonen. Selv store byer vil derfor kunne bestå av flere slike soner. For eksempel har Oslo alene 134 handels- og servicesoner. Datasettet inneholder 2 289 sentrumssoner og handels- og servicesoner.

Datasettet for **offentlige grøntområder** er hentet fra SSB. Datasettet identifiserer grøntområder som er allment tilgjengelige, basert på FKB-grønnstruktur kombinert med informasjon om eiendomstype og eierskap.⁴ For å inkluderes må områdene være minst 1 000 kvadratmeter i sammenhengende klynger, ha enkeltpolygoner på minst 300 kvadratmeter og være minst 8 meter brede. Datasettet inneholder 53 459 grøntpolygoner og er begrenset til områder innenfor SSBs tettsteder og dekker dermed ikke grøntområder i utmark, skog eller jordbrukslandskap. I de minst sentrale kommunene faller mange boliger utenfor tettstedsavgrensningen, og avstand til grønt rapporteres derfor kun for de mest sentrale sentralitetsgruppene.

2.1.8 Geografisk inndeling

Vi benytter SSBs sentralitetsindeks og bo-arbeidsmarkedsregion (BA-regioner) som utgangspunkt for de geografiske inndelingene av våre analyser. Sentralitetsindeksen er et mål på hvor sentral eller usentral hver kommune er, og deles inn i 6 grupper der sentralitetsgruppe 1 er de mest sentrale kommunene med kortest tilgang til arbeid og tjenester for innbyggere (SSB, 2020). BA-regionene er definert av Transportøkonomisk institutt (TØI) og benyttes i analyser som krever geografiske enheter mellom kommune- og fylkesnivå. Regionene er områder med et felles marked for arbeidstakere og arbeidsplasser

⁴ FKB står for Felles Kartdatabase. FKB-grønnstruktur er et datasett fra NIBIO som identifiserer områder med

Tabell 2-3: Stillingsannonser på Arbeidsplassen.no og Finn.no, samme periode

	Nav%	Finn%	Diff (pp.)
Privat sektor	49	67	-18
Offentlig sektor	47	34	+13
Sektor ikke oppgitt	4	2	+3
Heltid	69	74	-5
Deltid	31	26	+5
Antall annonser	11 744	18 471	

Kilde: Oslo Economics basert på data fra Arbeidsplassen.no og Finn.no.

Tabell 2-4: Datasett for tjenester

Datasett	Kilde
Grunnskoler	Kartverket / Utdanningsdirektoratet
Barnehager	Kartverket / Utdanningsdirektoratet
Sentrumssoner	SSB
Offentlige grøntområder	SSB

(Transportøkonomisk institutt, 2019). Ettersom våre analyser retter seg blant annet mot tilgang til arbeid og tjenester vurderes BA-regioner som et hensiktsmessig nivå.

Den siste inndelingen i BA-regioner ble gjennomført basert på kommunestrukturen fra 1. januar 2020 og resulterte i 159 regioner. Vi tar utgangspunkt i denne inndelingen, men skiller i tillegg ut de fire største byene i Norge som egne regioner, i tråd med tilnærmingen i Oslo Economics (2026). Vi gjør dette basert på en antakelse om at leiemarkedene i selve byene skiller seg fra omkringliggende kommuner. Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger behandles dermed som egne enheter, som resulterer i totalt 163 regioner.

2.2 Metode

Vi måler tilgangen med tre tilnærminger som utfyller hverandre: (i) hvor stor andel av de egnede

vegetasjon innenfor bebygde områder, basert på satellittdata.

annonserte boligene en eksempelhusholdning med inntekt på lavinntektsgrensen har råd til, (ii) hvor stor andel av de faktiske lavinntektshusholdningene som har råd til en marginalt egnet bolig til predikert leiepris og (iii) et samlet mål som i tillegg tar hensyn til konkurransen fra andre husholdninger om de samme boligene, uttrykt som lavinntektshusholdningenes tilgang relativt til øvrige husholdninger med samme boligbehov.

2.2.1 Eksempelhusholdningers boligtilgang (T1: annonsetilnærmingen)

For å beregne eksempelhusholdningers tilgang til utleieboliger, tar vi utgangspunkt i en tilsvarende metode som er benyttet i utarbeiding av sykepleierindeksen (Eiendomsverdi, 2026). Basert på eksempelhusholdningene undersøker vi hvor stor andel av de egnede boligene i sin BA-region disse husholdningene har tilgang til.

For eksempelhusholdningene definerer vi at disse har inntekt tilsvarende EU60-grensen for den respektive husholdningstypen og beregner hvor stor andel av de egnede annonsene i en gitt BA-region en husholdning har råd til. I tillegg beregner vi tilsvarende tilgang for husholdninger som har inntekt tilsvarende medianinntekt for den respektive husholdningstypen, beregnet basert på registerdata fra Microdata.no.

For husholdninger med barn må dette gjøres for hver husholdningstype med 1-4 barn, før det aggregeres opp til den overordnede husholdningstypen. Estimatorene vektet da på befolkningsandel. Tilsvarende, for å gi et overordnet bilde av boligtilgang, blir eksempelhusholdningene aggregert opp til et samlet mål, igjen vektet på fordeling i befolkningen.

2.2.2 Husholdningers tilgang til eksempelboliger (T2: husholdningstilnærmingen)

For å beregne husholdningenes mulighet til å leie en marginalt egnet bolig i deres region, benytter vi en tilnærming inspirert av Oslo Economics (2023) og Oslo Economics (2024). En marginalt egnet bolig er definert som en bolig som akkurat ikke er trangbodd etter SSBs definisjon.

Vi benytter SSBs prediksjonsmodell for leiepriser fordelt på ulike geografiske områder, og gjør enkelte antakelser om boligen. Vi legger til grunn at boligen er en leilighet. Videre legger vi til grunn predikert pris for bolig uten tilleggselementer som balkong og heis. Vi inkluderer prediksjonsmodellens påslag for inkluderte strømavgifter, ettersom dette ikke dekkes i SIFO-budsjettet. Vi tar utgangspunkt i nye leieforhold, da dette i større

grad reflekterer gjeldende markedspriser fremfor eksisterende kontrakter med lavere priser.

Andelen som har råd til å leie en marginalt egnet bolig er definert ved at husholdningens inntekt etter skatt fratrukket SIFOs referansebudsjett er tilstrekkelig til å dekke predikert leiepris.

2.2.3 Samlet boligtilgangsmål (T3)

Tilgangsmålene merket T1 og T2 tar begge interessante og etablerte perspektiver på tilgang til bolig. Med hvert sitt sett av rike data om henholdsvis husholdninger og boliger, gir de estimerer på husholdningens tilgang på en tenkt bolig og boligtilgangen for en tenkt husholdning. Svakheten til begge tilnærminger er imidlertid at de ikke belyser i hvilken grad det er balanse mellom antall husholdninger og antall boliger av samme type. I en tredje metode ønsker vi å belyse dette, ved å kombinere data fra begge sider.

En slik tilnærming bør ta inn over seg at boligmarkedet er sterkt segmentert, særlig med hensyn til størrelse og beliggenhet, samtidig som husholdninger kan lete etter boliger i flere segmenter samtidig. For eksempel, en enpersonshusholdning i Oslo kan tenkes å lete etter både ett- og to-roms leiligheter, mens et par kanskje vil søke etter to- og tre-roms leiligheter. Det vil si, konkurranse om boligene foregår på tvers av segmenter. Piazzesi, Schneider og Stroebe (2020) (heretter PSS) analyserer søk i bruktboligmarkedet rundt San Francisco (CA, USA), med en modell bygget opp rundt disse prinsippene. Vi tar utgangspunkt i deres tilnærming for å utlede et relativt boligtilgangsmål mellom lav- og ikke-lav-inntektshusholdninger.

Som PSS, segmenterer vi etter geografi, størrelse og pris. Geografi følger vår tilpassede versjon av bo- og arbeidsmarkedsregionene. Størrelse defineres av antall rom og kvadratmeter, slik at det stemmer overens med trangboddhetsdefinisjonen vi anvender.

Husholdningene leter etter boliger i sin BA-region som ikke gir trangboddhet, og som har pris mindre eller lik deres betalingsevne. Antall husholdninger i hvert segment bestemmes av antall leiende husholdninger i Microdata.no.

PSS dokumenterer empirisk, gjennom klikkdata fra Trulia (en amerikansk Finn-ekvivalent), at søkeres uttrykte interesse i et segment er proporsjonal med segmentets andel av deres totale søkemengde. Denne forutsetningen legger vi også til grunn for hvordan søkerne fordeler *oppmerksomheten* sin utover de ulike segmentene de søker i. Det vil si at oppmerksomheten til hver søker fordeler seg proporsjonalt utover hvert aktuelle segment etter

dets andel av utleieboliger (utleide og ledige) som den aktuelle søkeren er interessert i. Beholdningen av utleieboliger hentes fra av en telling av antall utleieannonser (totalt deduplisert) på Finn.no. i perioden 2023-01. mars. 2025. Data for perioden 01.mars 2025-01.mars 2026 benyttes for å fastsette hva tilgangen er til utleieboliger.

For hver husholdningstype utleder vi med dette *antall aktuelle annonser per etterspørselshet* som mål på tilgangen til utleieboliger. Målet beregnes for hver husholdningstype og for hver BA-region fordelt på ulike inntektsgrupper slik at vi kan skille lavinntektshusholdninger og andre husholdninger.

Målet har i seg selv ingen tilhørende skala for tolkning av verdier som lave eller høye, og gir liten analytisk verdi uten sammenligningsgrunnlag. Derfor beregner vi et forholdstall for målet beregnet for lavinntektshusholdninger og andre. Når dette forholdstallet er 1, er det like god (eller dårlig) tilgang på boliger for lavinntektshusholdninger og andre, når vi tar hensyn til både forskjeller i antall boliger og antall husholdninger som etterspør dem. Dersom forholdstallet er lavere enn 1, betyr dette at det er svakere tilgang på boliger for lavinntekts-husholdningene. For eksempel, et forholdstall på 0,9 betyr at for hver tiende aktuelle annonse lavinntektshusholdninger får, har lav-inntekt 9 aktuelle annonser – også vektet etter forskjeller i etterspørsel.

Et forholdstall over 1 er også mulig, og kan oppstå i markedet hvor små, billige boliger er rikelig tilgjengelig samtidig som det er stor konkurranse om de noe større boligene som også familier kan etterspørre. Det betyr at lavinntektsenslige i slike områder strukturelt sett har bedre tilgang enn ikke-lavinntektsenslige med samme behov.

Dette besvarer ikke fullt ut om det er et *tilstrekkelig* antall boliger for lavinntektshusholdninger, men beregnede forholdstall etter denne metoden belyser om det er strukturelt vanskeligere for lavinntektshusholdninger å finne aktuelle boliger enn for høyere-inntektshusholdninger med samme behov, etter at vi har korrigert for at flere typer husholdninger konkurrerer om de samme boligene. En fullstendig teknisk beskrivelse av metoden gis i Vedlegg A.

⁵ Geokoding er prosessen med å omsette en adresse til geografiske koordinater (lengde- og breddegrad), slik at posisjonen kan brukes i kart- og avstandsberegninger.

⁶ OpenRouteService er en åpen tjeneste utviklet ved Universitetet i Heidelberg. Den beregner ruter, kjøretider og avstander mellom geografiske punkter ved hjelp av en algoritme som finner korteste eller raskeste vei i et veinett.

2.2.4 Avstandsberegninger

I dette kapittelet beskriver vi hvordan vi beregner avstand fra hver bolig til ulike interessepunkter. For hver bolig måler vi avstand til nærmeste skole, barnehage, sentrumssone og offentlige grøntområde, samt antall ledige stillinger innenfor 45 minutters kjøretid. Avstandene beregnes på faktisk veinett, med unntak av avstand til grøntområder som måles i luftlinje.

Geokoding

For å beregne avstander må alle boliger og stillinger ha presise koordinater. Vi geokoder gateadressene til utleieboligene fra Finn.no og stillingsannonnene fra Arbeidsplassen.no ved hjelp av Kartverkets adresseregister, som er den offisielle kilden for adresser og koordinater i Norge.⁵ For hver annonse sendes gateadresse, postnummer og by samlet som strukturerte felt, slik at Kartverket kan slå opp adressen presist. Dersom Kartverket ikke finner et entydig treff, regnes annonsen som ikke-geokodbar og ekskluderes fra analysen.

For boligene oppnår vi en treffrate på 87 prosent, slik at 176 986 av 204 534 annonser inngår i analysen. De resterende boligene er ekskludert, hovedsakelig på grunn av mangelfulle eller upresise adresseopplysninger.

Interessepunktene for tilgang til tjenester (skoler, barnehager, sentrumssoner og offentlige grøntområder) er hentet med ferdige koordinater eller polygoner (avgrensede geografiske områder) direkte fra kildedataene, og krever ingen geokoding. For disse beregner vi kun avstanden fra hver bolig til nærmeste aktuelle punkt.

Avstandsmål

Avstanden mellom boliger og interessepunkter beregnes som kjøretid på faktisk veinett ved hjelp av OpenRouteService, en åpen ruteberegningstjeneste basert på OpenStreetMap-data.^{6 7} Reisetiden er basert på bilkjøring uten trafikk. Vi beregner avstand til nærmeste punkt på polygonet.

Eneste unntak er avstand til offentlige grøntområder, som måles i luftlinje (geodesisk avstand i meter). Grunnen er at grøntområder kartlegges som polygoner, ikke som enkeltpunkter, og at den faktiske gangveien inn i et grøntområde sjelden følger bilveinettet. I tillegg er avstandene til nærmeste grøntområde gjennomgående korte, slik at forskjellen mellom luftlinje og faktisk veinett er

⁷ OpenStreetMap er en åpen, brukerredigert digital kartdatabase som dekker hele verden, inkludert veier, gangveier, bygninger og andre geografiske detaljer. Datasettet oppdateres kontinuerlig av et globalt nettverk av frivillige bidragsytere.

liten. For dette målet er luftlinje en mer relevant indikator på nærhet.

Avstand til interessepunkter

For hver bolig identifiserer vi nærmeste skole, barnehage, sentrumssone og offentlige grøntområde. For skoler og barnehager, som er enkeltpunkter, beregnes kjøretid til nærmeste punkt. For sentrumssoner, som er små polygoner, måles kjøretid til polygonets nærmeste yttergrense. For offentlige grøntområder beregnes geodesisk luftlinje til nærmeste polygon, som beskrevet over.

For å unngå unødvendige beregninger, forhåndsfiltrerer vi kandidater basert på luftlinje før kjøretid beregnes. For hver bolig velges de fem nærmeste interessepunktene i luftlinje, og kjøretid beregnes til hvert av disse. Det interessepunktet med kortest kjøretid regnes som nærmeste, og rapporteres som boligens avstand til tjenesten.

Tilgang til jobber

For å måle tilgang til arbeidsmarkedet teller vi antall annonser for ledige stillinger innenfor 45 minutters kjøretid fra hver bolig. Vi beregner kjøretid fra hver bolig til hver mulige arbeidsplass,

og inkluderer annonser der reisetiden er 45 minutter eller mindre. Hver annonse vektes med antall faktiske stillinger per annonser, ettersom en annonse kan dekke flere identiske stillinger.

Vi avgrenser videre analysen til heltidsstillinger som er faste eller vikariater, og ekskluderer mer kortvarige stillingstyper som sesongarbeid, lærlingplasser og frilansoppdrag. Heltidsarbeid gir det mest relevante bildet av arbeidsmarkedet for husholdninger som skal forsørge seg selv, ettersom deltidsstillinger sjelden gir tilstrekkelig inntekt alene.

Grensen på 45 minutter er valgt med utgangspunkt i en rapport fra Oslo Economics og Norconsult (2025). Rapporten viser at om lag 95 prosent av norske sysselsatte har en arbeidsreise på under 45 minutter. Den faktiske reisetiden er for de fleste betydelig kortere: halvparten av sysselsatte i de største bo- og arbeidsmarkedsregionene reiser kortere enn 20 minutter, mens halvparten i resten av landet har 10 minutter eller mindre til jobb. Grensen på 45 minutter fanger dermed hva som trolig er akseptabel reisetid for befolkningen.

3. Tilgang til utleieboliger

Vi benytter tre ulike mål for å belyse tilgangen på leieboliger for lavinntekts-husholdninger. På tvers av målene er tilgangen til leiemarkedet for lavinntekts-husholdninger betydelig svakere.

Tilgangen er gjennomgående lavere i byer og sentrale regioner, hvor leieprisen er høyere og konkurransen om boliger er større. Tilgangen varierer noe for ulike husholdningstyper. Enslige er særlig utsatt i de mest sentrale regionene og husholdninger med barn er jevnt over utsatt på tvers av sentralitetsgrupper.

I dette kapittelet viser vi hvordan tilgangen til leieboliger ser ut for lavinntekts-husholdninger opp mot andre husholdninger, basert på våre tre mål for tilgang beskrevet i kapittel 2.2. I kapittel 3.1 estimerer vi tilgangen på tvers av sentralitetsgrupper og enkelte BA-regioner. I kapittel 3.2 ser vi nærmere på variasjon på tvers av ulike typer husholdninger.

Lavinntekts-husholdninger har betydelig lavere tilgang til leiemarkedet

Overordnet har lavinntekts-husholdningene markant lavere tilgang enn øvrige husholdninger i alle tre tilnærminger (Tabell 3-1). På nasjonalt nivå har eksempel-husholdningene råd til 44 og 96 prosent av egnede boliger, for henholdsvis lav- og ikke-lavinntekt. Forskjellene er mindre i tilnærming 2, der vi ser på husholdningenes faktiske inntekter mot eksempelboliger. På nasjonalt nivå har bare 57 prosent av lavinntekts-husholdningene råd til en marginalt egnet bolig. For øvrige husholdninger er andelen 97 prosent.

Den samlede tilnærmingen (T3) hensyntar både antall boliger og konkurransen mellom husholdninger i markedet. Tilnærmingen viser at lavinntekts-husholdninger har tilgang på 0,8 boliger for hver bolig en husholdning som ikke har lavinntekt har tilgang til. Dette tilsvarer at lavinntekts-husholdninger har 20 prosent lavere tilgang til utleiemarkedet enn ikke-lavinntekts-husholdninger.

3.1 Geografi

Tilgangssulikheten mellom lavinntekts-husholdninger og øvrige husholdninger er også

Tabell 3-1: Nasjonale resultater

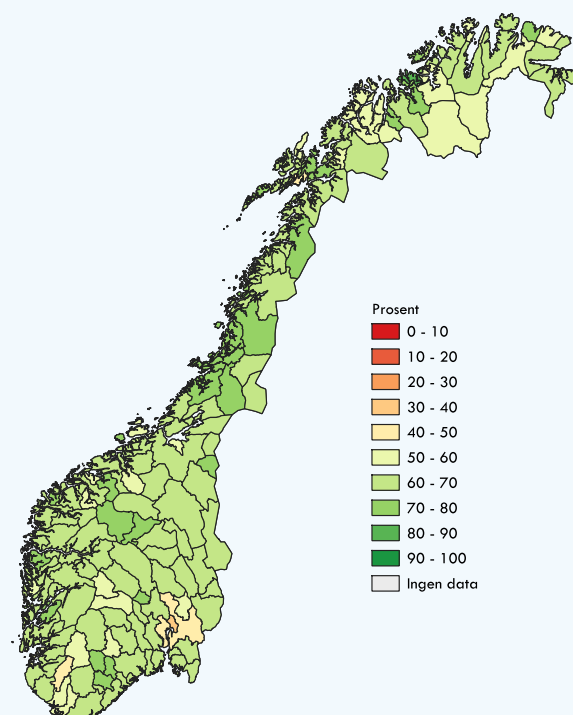
	T1 Lav	T1 Ikke lav	T2 Lav	T2 Ikke lav	T3	
	44 %	94 %	57 %	97 %	0,8	

Note: Tabellen viser nasjonale resultater for tre mål på boligtilgang. Beregninger av Oslo Economics.

tydelig på tvers av landet. For tilnærmingen som tar utgangspunkt i andel av annonserte boliger en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til (T1: annonsetilnærmingen) finner vi at boligtilgang varierer mellom 16 og 68 prosent på tvers av sentralitetsgrupper, mens husholdninger som ikke er lavinntekt sin tilgang ligger jevnt mellom 86 og 98 prosent (se Tabell 3-2).

Vi ser samme bilde i analysen basert på faktiske husholdninger og predikerte leiepriser (T2:

Figur 3-1: Andel lavinntekts-husholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig (T2)



Note: Kartet viser BA-regioner. Beregninger og illustrasjon av Oslo Economics

husholdningstilnærmingen). Her har mellom 36 og 67 av lavinntektshusholdningene råd til en marginalt egnet bolig på tvers av sentralitetsgrupper, mens øvrige husholdninger har råd til mellom 96 og 97 prosent.

Tilgangen er i hovedsak svakere i de aller mest sentrale områdene, sammenlignet med øvrige områder. Det er særlige i storbyene, hvor Oslo peker seg tydelig ut som det området der lavinntekts-husholdningene har svakest tilgang.

Store forskjeller mellom by og land

Den tydeligste geografiske forskjellen er mellom by og land. Dette er gjennomgående for alle tre målene, men med noen forskjeller i hvor tydelig det slår ut.

Basert på annonsetilnærmingen finner vi at lavinntektshusholdninger i sentralitetsgruppe 1 har

råd til 70 prosentpoeng færre av de egnede annonsene, sammenlignet med husholdninger med medianinntekt. Tilsvarende finner vi at kun 36 prosent av lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig, sammenlignet med 96 prosent av husholdningene som ikke har lavinntekt. For både annonsetilnærmingen og husholdningstilnærmingen finner vi videre at det er en nevneverdig forskjell også i de mindre sentrale regionene, med ca. 30 prosentpoengs forskjell i begge tilnærminger.

I den samlede tilnærmingen ser vi også at forskjellen mellom lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger er størst i de mest sentrale områdene. I sentralitetsgruppe 1 er forholdstallet 0,62, som tilsvarer at lavinntektshusholdningene har 38 prosent lavere tilgang på boliger enn ikke-lavinntektshusholdninger. Til sammenligning er forskjellen under 10 prosent i sentralitetsgruppene 3

Tabell 3-2: Muligheten til å leie fordelt på geografi

Grupper	T1 Lav	T1 Ikke lav	T2 Lav	T2 Ikke lav	T3
Sentralitetsgruppe					
1 (mest sentrale)	16 %	86 %	36 %	96 %	0,62
2 (nest-mest sentrale)	43 %	96 %	57 %	97 %	0,83
3 (mellomsentrale)	61 %	98 %	61 %	97 %	0,92
4 (mellomsentrale)	68 %	98 %	65 %	97 %	0,96
5 (nest-minst sentrale)	67 %	97 %	66 %	97 %	0,95
6 (minst sentrale)	51 %	95 %	67 %	97 %	0,94
Utvalgte BA-regioner					
Oslo (by)	7 %	82 %	33 %	96 %	0,45
Oslo/Bærum	30 %	93 %	48 %	96 %	0,84
Bergen (by)	28 %	92 %	57 %	97 %	0,66
Trondheim (by)	31 %	94 %	57 %	98 %	0,73
Drammen	49 %	98 %	61 %	97 %	0,93
Stavanger (by)	30 %	93 %	56 %	97 %	0,77
Stavanger/Sandnes	49 %	97 %	61 %	98 %	0,93
Kristiansand	60 %	98 %	62 %	97 %	0,92
Fredrikstad/Sarpsborg	59 %	98 %	60 %	97 %	0,96
Tromsø	27 %	92 %	60 %	97 %	0,75

Note: Tabellen viser resultater for de tre ulike tilnærmingene og sammenligner lavinntektshusholdningers tilgang til boligmarkedet med ikke-lavinntektshusholdninger. Beregninger av Oslo Economics.

til 6. Sentralitetsgruppe 2 ligger imellom med en verdi på 0,83, som tilsvarer 17 prosent lavere tilgang for lavinntektshusholdningene.

I Oslo finner vi i annonsetilnærmingene at lavinntektshusholdninger kun har tilgang på 7 prosent av egnede boliger, sammenlignet med 82 prosent for ikke-lavinntektshusholdninger med medianinntekt. Tilsvarende viser husholdningstilnærmingen at 33 prosent av lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig. Bergen, Trondheim og Stavanger ligger noe høyere, med resultater fra annonsepristilnærmingen mellom 28 og 31 prosent. Basert på husholdningstilnærmingen finner vi at mellom 56 og 57 prosent av husholdningene har råd til en marginalt egnet bolig i de samme regionene. For begge disse tilnærmingene er samme resultater for ikke-lavinntektshusholdninger over 90 prosent.

I noe mindre sentrale BA-regioner som Kristiansand og Fredrikstad/Sarpsborg er tilgangen til annonserte leieboliger marginalt høyere enn Bergen, Trondheim og Stavanger på henholdsvis 60 og 59 prosent.

Eksempelhusholdningene har samme inntekter og betalingsmulighet uavhengig av region. Den samme betalingsmuligheten innebærer at de lavere målene for tilgang vi finner i storbyene reflekterer høyere leiepriser. Dette kommer særlig tydelig frem i Oslo, med den klart laveste andelen egnede boliger tilgjengelig for lavinntektshusholdningene.

Også for gruppen som ikke er lavinntekt er storbyene et tøffere marked enn ellers i landet. Igjen er det Oslo som særlig skiller seg ut, med en beregnet tilgang på 82 prosent av egnede boliger mot mellom 92 og 98 prosent i de øvrige områdene.

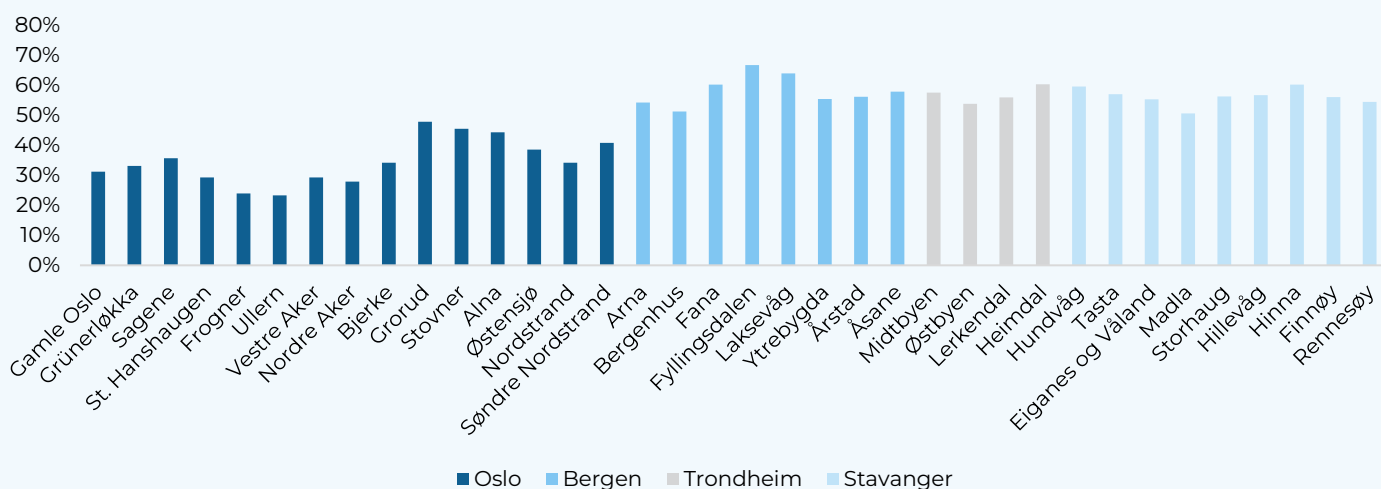
Til sammenligning er forskjellen mellom Oslo og øvrige områder mindre drastisk når vi ser på husholdningers betalingsevne opp mot predikerte leiepriser. At tilgangen er lav etter begge mål, men lavest i annonsetilnærmingen tyder på at det i Oslo ikke bare er få lavinntektshusholdninger som har råd til en egnet bolig, men at enda færre av de boligene som faktisk ligger ute er innenfor rekkevidde.

Dette underbygges av den samlede tilnærmingen, hvor Oslo også skiller seg ut. Her har lavinntektshusholdninger 55 prosent lavere tilgang på boliger enn ikke-lavinntektshusholdninger. I de andre storbyene er også den relative tilgangen svakere enn i landet for øvrig, med 44 prosent lavere tilgang i Bergen, 27 prosent i Trondheim og 25 prosent i Stavanger. Også i Tromsø finner vi 25 prosent lavere tilgang, som stemmer overens med de øvrige tilnærmingene.

Tilgjengeligheten av leieboliger er lav i de mest perifere områdene

Fra annonsetilnærmingene finner vi at lavinntektshusholdningene har noe svakere boligtilgang i sentralitetsgruppe 6 enn i gruppe 3-5. Dette kan tyde på at utleiemarkedet i de mest perifere områdene har et lavere tilbud rimelige

Figur 3-2: Andel lavinntektshusholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig (T2) etter bydeler



Note: Figuren viser andel lavinntektshusholdninger som har råd til å leie en marginalt egnet bolig etter fratrullet referansebudsjett (T2) fordelt på bydeler i de fire største byene. Kilde: Microdata.no og SSB. Beregninger av Oslo Economics

egnede boliger av totale leieboligannonser i perioden vi ser på.

For husholdningstilnærmingen finner vi ikke samme tendens på sentralitetsnivå. Det er mindre variasjon mellom sentralitetsgruppene i dette målet, noe som delvis kan skyldes at den predikerte leieprisen behandler perifere områder under en viss befolkningsterskel som like, og dermed i mindre grad fanger opp prisforskjellen. Den predikerte leieprisen for en gitt bolig er lik for tettsteder med under 2 000 innbyggere, og innebærer at variasjon mellom kommuner innad i denne gruppen ikke fanges opp

Andelen lavinntektshusholdninger med råd til egnet bolig er lavest i de dyreste bydelene

Med datagrunnlaget denne rapporten bygger på, er det kun husholdningstilnærmingen som kan anvendes på bydelsnivå. På bydelsnivå for de fire største byene ser vi at de predikerte leieprisene i stor grad påvirker hvorvidt lavinntekts-husholdningene i bydelen har tilstrekkelig betalingsevne til å dekke leiepris (Figur 3-2). Av alle bydelene er det i de typisk dyrere bydelene i Oslo at færrest andel lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig, med Frogner på 24 prosent, Ullern på 23 prosent og Vestre Aker og Nordre Aker på hhv. 28 og 29 prosent. Flere av de mer typisk levekårsutsatte bydelene øst i Oslo ligger derimot høyest i Oslo, med Grorud på 48 prosent, Stovner på 46 prosent, Alna på 44 prosent og Søndre Nordstrand på 41 prosent.

Mønsteret vist av husholdningstilnærmingen i Oslo i går dermed motsatt vei av det levekår alene skulle tilsi. Lavinntektshusholdningene på østkanten er oftere større familier som trenger en større egnet bolig etter trangboddhetsstandard, noe som isolert sett trekker boutgiften opp og andelen med tilstrekkelig betalingsevne ned. Likevel kommer disse bydelene høyere ut enn vestkanten. Leieprisenivået slår altså sterkt nok igjennom til å overstyre en sammensetning som vi seg selv trekker i motsatt retning.

I de øvrige byene er andelen som har råd gjennomgående høyere enn i Oslo, med de fleste bydelene mellom 50 og 67 prosent. Samtidig finner vi igjen den samme logikken innad i byene. I Bergen er andelen høyest i de rimeligere bydelene Fyllingsdalen på 67 prosent og Laksevåg på 64 prosent, og lavest i den sentrale og dyrere bydelen Bergenhus på 51 prosent.

For ikke-lavinntektshusholdningene har mellom 94 og 98 prosent råd, på tvers av by og bydel. Den laveste andelen finner vi i bydelene Stovner og

Tabell 3-3: Lavinntektshusholdningers tilgang til leiemarkedet (lavest til høyest)

T1	T2	T3
Par med barn	Par med barn	Enslige
Enslige forsørgere	Par	Par med barn
Enslige	Enslige forsørgere	Enslige forsørgere
Par	Enslige	Par

Note: Tabellen viser rangeringen av lavinntektshusholdninger tilgang til leiemarkedet (lavest til høyest).

Søndre Nordstrand i Oslo med en verdi på 94 prosent. I bydelene Grorud, Bjerke og Alna har 95 prosent av ikke-lavinntektshusholdningene råd, mens i de øvrige Oslobydelene er andelen mellom 96 og 97 prosent.

3.2 Husholdningstyper

På tvers av de ulike målene for tilgang på leiemarkedet, finner vi at husholdninger som ikke har lavinntekt har tilgang til betydelig større andel av de egnede boligene og i større grad har råd til en egnet bolig (Tabell 3-5). For en eksempel-husholdning som ikke har lavinntekt, men heller har en medianinntekt, har de ulike husholdningstypene tilgang til mellom 89–99 prosent av de egnede boligene. Tilsvarende har mellom 99–94 prosent av median-inntektshusholdningene mulighet til å finansiere en marginalt egnet bolig. For husholdninger over lavinntektsgrensen er tilgangen til leiemarkedet, med utgangspunkt i begge våre tilnærminger, god. Eksempel-husholdningene med inntekt på EU60-grensen (T1) har råd til mellom 27 og 56 prosent av de egnede boligene.

Par på lavinntektsgrensen har i større grad tilgang til egnede boliger

Det er par som har råd til størst andel av de egnede boligene for sin gruppe, hvor par på lavinntektsgrensen har råd til 56 prosent av de egnede boligene for denne gruppen (Tabell 3-4). Par utenfor lavinntektsgruppen, med gruppens medianinntekt, har råd til 99 prosent av boligene egnet for dem. Til tross for at boligbehovet til et par er større, hvor trangboddhetsnormen og egnethetskravet krever at boligen skal være større enn 50 kvadratmeter og at boligen har mer enn 2 rom, er EU60-grensen også høyere for par, hvilket bidrar til å finansiere dette ekstra boligbehovet.

I tilnærmingen som heller illustrer hvor stor andel av husholdningene som har råd til en marginalt egnet bolig (T2), finner vi at 34 prosent av parhusholdningene som er lavinntekt har råd til en representativ egnet bolig, sammenlignet med 97 prosent av parhusholdningene som ikke har lavinntekt. Basert på denne tilnærmingen finner vi at par er den gruppen som i nest minst grad har tilgang til en egnet bolig.

En mulig årsak til at lavinntektspar sin tilgang til leiemarkedet, sammenlignet med de øvrige husholdningstypene, er ulik mellom tilnærmingene kan være at de faktiske parene med lavinntekt har inntekt betydelig under lavinntektsgrensen. I husholdningstilnærmingen finner vi at lavinntektspar har en medianinntekt på 331 878 kroner, et godt stykke under EU60-grensen for denne gruppen på 458 100 kroner.

Når faktiske par med lavinntekt i liten grad har inntekt som ligger opp mot den tilpassede EU60-grensen kan selv en marginalt egnet bolig blir for dyr for mange av husholdningene. Videre er en annen mulighet at den estimerte leieprisen for en marginalt egnet bolig overstiger prisen på de egnede boligene som lavinntektspar har tilgang til i annonsedataen.

I tilnærming 3 ser vi både antall boliger og konkurranse mellom husholdninger i sammenheng for å få et helhetlig bilde av lavinntektshusholdningers tilgang til boliger. Tilnærmingen finner at par har best tilgang blant lavinntektshusholdning. Blant par finner vi at en lavinntektshusholdning har 14 prosent lavere

tilgang på enn husholdningene som ikke er lavinntekt.

Husholdninger med barn har i mindre grad tilgang til egnede boliger

For både annonse- og husholdningstilnærmingen finner vi at husholdninger med barn, både enslige og par, generelt har lavere tilgang til leiemarkedet enn husholdninger uten barn. For annonsetilnærmingen er differansen mellom lavinntektshusholdninger og ikke-lavinntektshusholdninger i familier med barn mellom 64 og 58 prosentpoeng, mens den i husholdninger uten barn er mellom 48 og 43 prosentpoeng.

Den samlede tilnærmingen viser også at tilgjengeligheten til leiemarkedet er svakere for både enslige forsørgere og par med barn, sammenlignet med par uten barn. Av gruppen med lavinntekt har enslige forsørgere og par med barn med råd til henholdsvis 0,09 og 0,07 færre boliger per bolig enn par i lavinntekts-husholdninger. Familier med barn er dermed mer utsatt på leiemarkedet enn par med barn.

Enslige forsørgere har i noe større grad tilgang til leiemarkedet enn par med barn

Enslige forsørgere, og par med barn, er nødt til å finansiere både ekstra boligbehov og ekstra konsumbehov uten supplerende inntekt utover barnetrygd. EU60 for disse gruppene er noe høyere per måned, men dekker ikke inn de økte kostnadene ved økt konsum av varer og tjenester og økt boligbehov.

Tabell 3-4: Tilgang til utleiemarkedet for ulike husholdningsgrupper og øvrige grupper

Grupper	T1 Lav	T1 Ikke lav	T2 Lav	T2 Ikke lav	T3
Husholdningsgrupper					
Enslige	45 %	93 %	64 %	100 %	0,75
Enslige forsørgere	31 %	89 %	52 %	97 %	0,79
Par	56 %	99 %	38 %	97 %	0,86
Par med barn	27 %	91 %	33 %	94 %	0,77
Øvrige grupper					
Flyktninger			47 %	94 %	
Eldre			88 %	99 %	

Note: Tabellen viser resultater for de tre ulike tilnærmingene og sammenligner lavinntektshusholdningers tilgang til boligmarkedet med ikke-lavinntektshusholdninger. Beregninger av Oslo Economics.

Gjennomgående for alle tilnærmingene finner vi at enslige forsørgere med lavinntekt, i større grad har tilgang til utleiemarkedet, sammenlignet med par med barn. I annonsedataen finner vi at en lavinntektshusholdning med enslige forsørgere har råd til omtrent 31 prosent av boligene. Til sammenligning har par med barn kun råd til 27 prosent av de egnede boligene. Videre finner vi at for de faktiske lavinntektshusholdningene er 52 prosent av enslige forsørgere råd til en representativ bolig, mens kun 33 prosent av par med barn har råd til en marginalt egnet bolig.

Det at par med barn er dårlig stilt basert på disse målene er ikke overraskende. Krav til bolig øker med husholdningsstørrelse, og par med barn vil være avhengig av å kunne finansiere en stor bolig med inntekter på eller under lavinntektsgrensen. Dette gjør at markedet for par med barn blir særlig stramt, ettersom det totale antallet egnede boliger er lavt, kostnadene ved bolig øker med størrelse og betalingsmuligheten blir lavere, ettersom de skal konsumere i henhold til SIFO-budsjett.

Den samlede tilnærmingen, som hensyntar både etterspørsel og konkurranse i markedet (T3), finner et forholdstall på 0,77 for par med barn. Dette

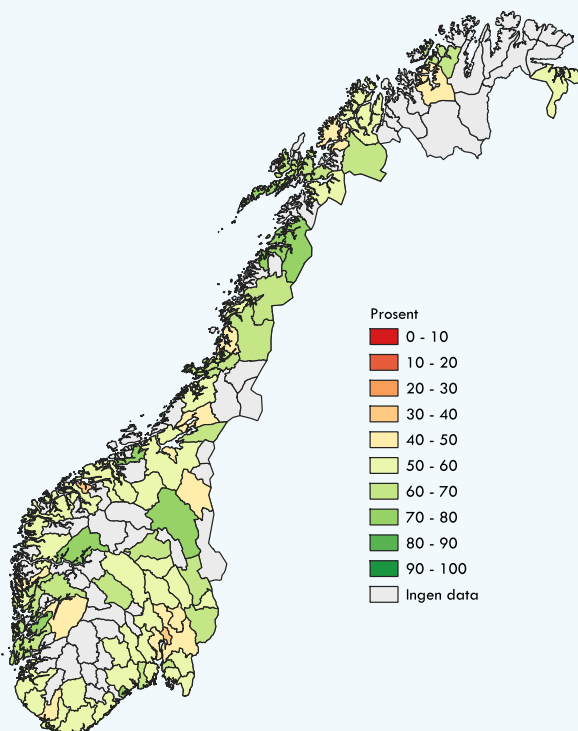
tilsvarer at 23 prosent lavere tilgang for lavinntektshusholdningene i denne gruppen. Denne tilnærmingen estimerer at par med barn er den husholdningstypen som i nest minst grad har tilgang på utleiemarkedet. For enslige forsørgere er forholdstallet 0,79, som tilsvarende 21 prosent lavere tilgang.

Ensliges tilgang til leiemarkedet må forstås i lys av antall tilgjengelige boliger

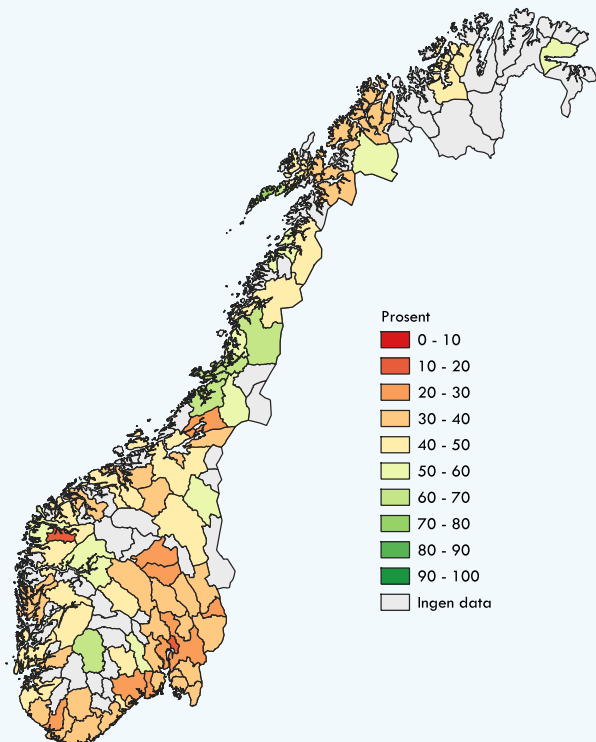
Enslige som har inntekt på lavinntektsgrensen, har råd til 45 prosent av de egnede boligene, og de som ikke har lavinntekt har råd til 93 prosent av boligene. 64 prosent av enslige husholdninger som har lavinntekt har også råd til en marginalt egnet bolig, sammenlignet med 100 prosent av husholdningene som ikke har lavinntekt.

Ensliges boligtilgang basert på husholdnings- og annonsetilnærmingen kan forstås i lys av hvilke boliger som er egnet for dem. For enslige er både de minste og de største boligene egnet, og de søker altså bredt. De minste boligene er også blant de rimeligere, mens prisen ofte stiger med størrelse. Par med barn derimot, søker snevrere og etter større boliger. De store og dyre boligene utgjør dermed en større andel av hva de søker etter.

Figur 3-3: Andel enslige forsørgere med lavinntekt per BA-region som har råd til marginalt egnet bolig (T2)



Figur 3-4: Andel par med barn med lavinntekt per BA-region som har råd til marginalt egnet bolig (T2)



Note: Kartene viser BA-regioner. Beregninger og illustrasjon av Oslo Economics

Enslige får derfor mekanisk råd til en større andel, om vi sammenligner med et par med barn med lik betalingsevne.

I motsetning til annonse- og husholdnings-tilnærmingene finner vi i den tredje tilnærmingen, som ser samlet på tilbud og etterspørsel i markedet, at enslige med lavinntekt i størst grad er utsatt på leiemarkedet. Vi finner at enslige med lavinntekt har 25 prosent lavere tilgang enn ikke-lavinntektshusholdningene. Det at den samlede tilnærmingen viser et noe annet bilde, altså at enslige samlet i størst grad er utsatt på leiemarkedet, kan handle om andelen boliger det blir konkurrert om i markedet.

Hvor tilnærming 1 viser hvor stor andel av de egnede boligene en husholdning på EU60-grensen har råd til og tilnærming 2 viser hvorvidt de enslige lavinntektshusholdningene har råd til en marginalt egnet bolig, sier ingen av tilnærmingene noe om hvorvidt det finnes tilstrekkelig mengde egnede boliger. Tilnærming 3 viser at selv om enslige husholdninger i teorien både har råd til og tilgang på egnede boliger, er det for få av de aktuelle boligene tilgjengelig, sett i lys av hvor mange enslige husholdninger det er. Enslige

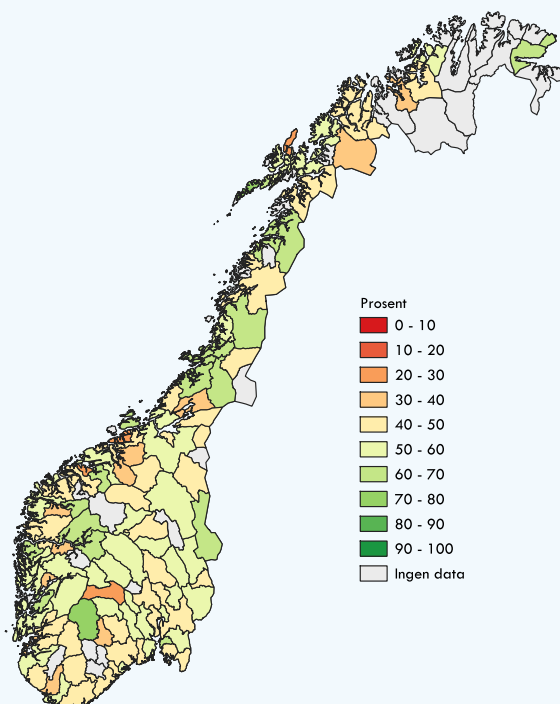
husholdninger må derfor konkurrere omtrent like hardt om boligene tilgjengelige for dem som de andre husholdningstypene.

Analysen etter sentralitetsgruppe viser videre at det er særlig enslige husholdninger i de mest sentrale regionene som driver dette (Figur 3-3). Enslige lavinntektshusholdninger i sentralitetsgruppe 1 har 45 prosent lavere tilgang på boliger enn en enslig husholdning som ikke har lavinntekt har tilgang til. I de øvrige sentralitetsgruppene er det heller par med barn som har svakest tilgang. Mengden av enslige husholdninger i de mest sentrale regionene som konkurrerer om et relativt lavt antall egnede boliger, resulterer dermed i at enslige husholdninger samlet har dårligst tilgang til leiemarkedet. I de mindre sentrale regionene, fra sentralitetsgruppe 3 har både enslige og de øvrige lavinntektshusholdningene i større grad tilgang til egnede boliger på leiemarkedet.

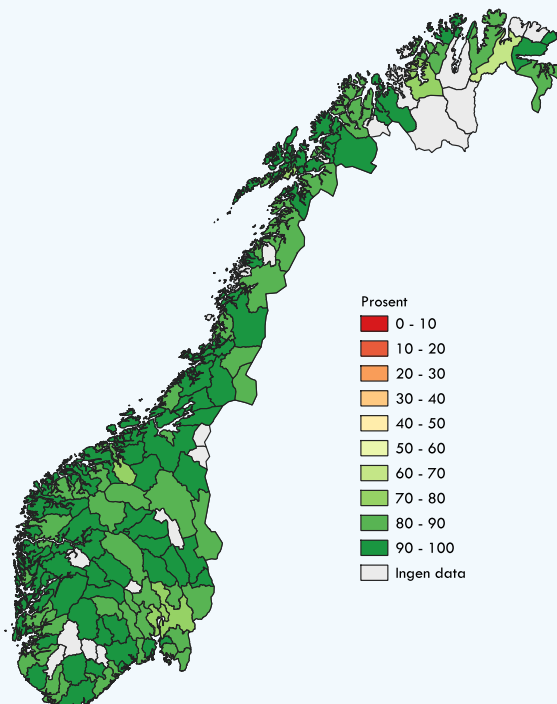
Flyktningshusholdninger har i mindre grad råd til en egnet bolig

Blant flyktningshusholdninger over lavinntektsgrensen har om lag 94 prosent tilgang til en egnet bolig. For flyktningshusholdninger med lavinntekt er andelen imidlertid betydelig lavere, med kun 47

Figur 3-5: Andel flyktningshusholdninger med lavinntekt per BA-region som har råd til marginalt egnet bolig (T2)



Figur 3-6: Andel eldre husholdninger med lavinntekt per BA-region som har råd til marginalt egnet bolig (T2)



Note: Kartene viser BA-regioner. Beregninger og illustrasjon av Oslo Economics

prosent som har råd til en egnet bolig. Dette innebærer at flyktninghusholdninger med lavinntekt har svakere tilgang enn enslige, men noe bedre tilgang enn par med barn. Samtidig viser resultatene at flyktninghusholdninger i lavinntektsgruppen i begrenset grad har råd til en marginalt egnet bolig.

En mulig forklaring er at flyktninghusholdninger som defineres under EU60-grensen kan ha inntekter som ligger godt under denne terskelen, noe som gir en ytterligere svekket betalingsevne. I tillegg består mange flyktninghusholdninger av flere familiemedlemmer, som øker kravene til boligstørrelse og antall rom. Kombinasjonen av lav inntekt og høye boligkrav bidrar dermed til at en relativt liten andel av flyktninghusholdningene har mulighet til å finansiere en marginalt egnet bolig på leiemarkedet.

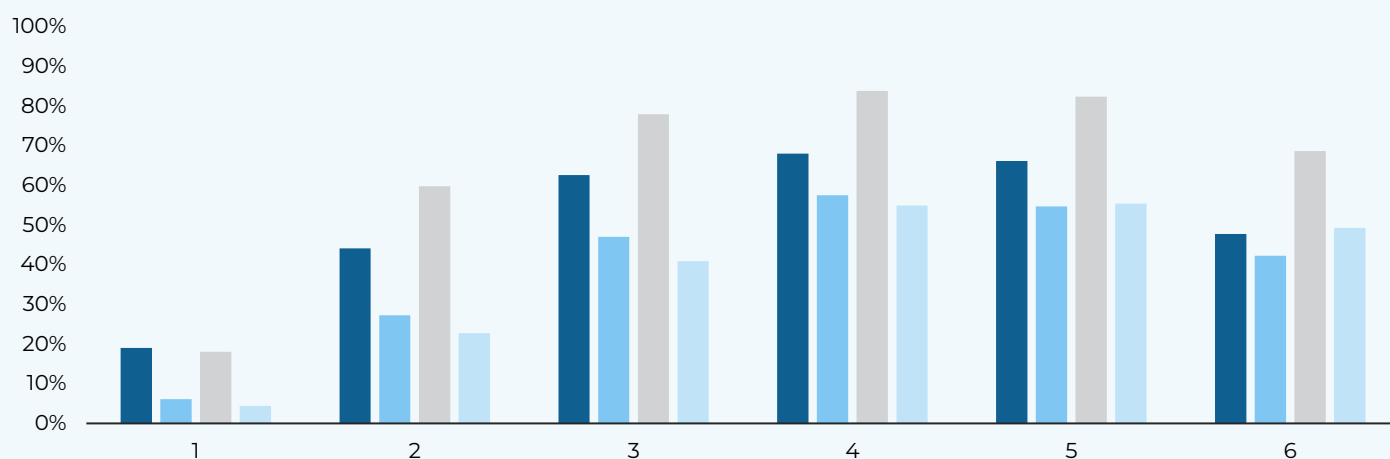
De fleste husholdninger med eldre har råd til en marginalt egnet bolig

Blant eldre finner vi at 99 prosent av husholdningene uten lavinntekt har råd til en egnet bolig. Også blant eldre i lavinntektsgruppen er

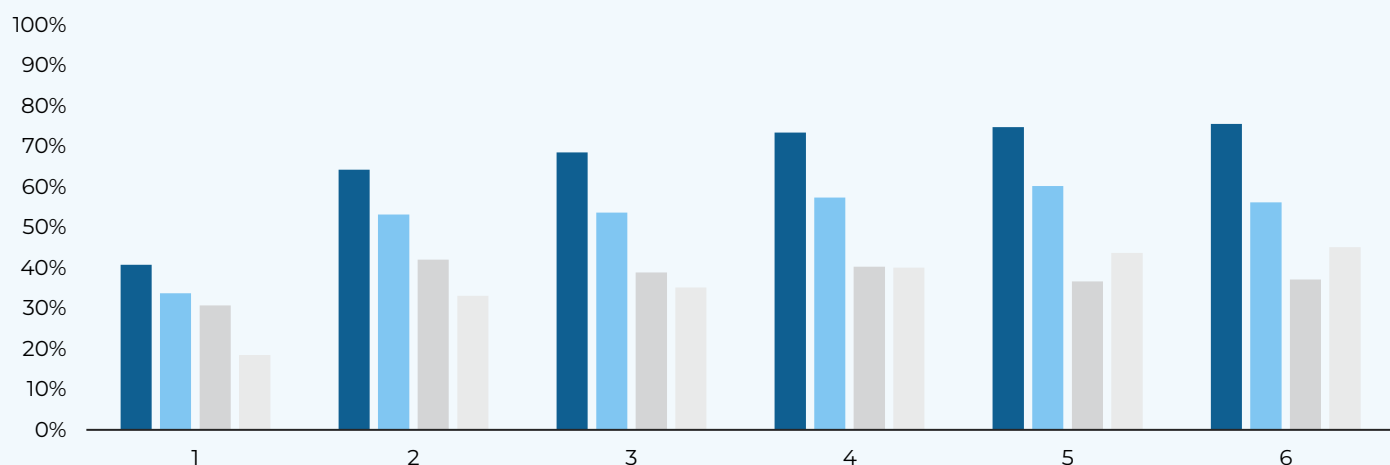
andelen høy, med 88 prosent som har råd til en egnet bolig. Resultatene viser dermed at eldre som leier i stor grad har tilgang til leiemarkedet, uavhengig av om de er i lavinntektsgruppen eller ikke. Sammenlignet med andre husholdningstyper fremstår eldre som en gruppe som relativt ofte har mulighet til å leie den billigst, egnede boligen.

En viktig forklaring er at eldre husholdninger ofte består av én eller to personer, noe som gir lavere krav til boligstørrelse og antall rom. Dette innebærer at deres marginalt egnede bolig er rimeligere enn for andre typer husholdninger, som har behov for større boliger. I tillegg er lavinntekt blant eldre i stor grad bundet av minstestøtten i pensjonssystemet, som gir et relativt stabilt og forutsigbart inntektsnivå, selv om det er lavt. Dette kan bidra til at en større andel av husholdningene som har lavinntekt, har betalingsevne til å dekke bostgifter. Videre består utvalget kun av eldre som leier bolig, og denne gruppen kan skille seg fra øvrige eldre husholdninger. For eksempel bor mange eldre leietakere i omsorgsboliger eller andre tilrettelagte boliger, og er kanskje ikke umiddelbart sammenlignbare med andre lavinntekts-leietakere.

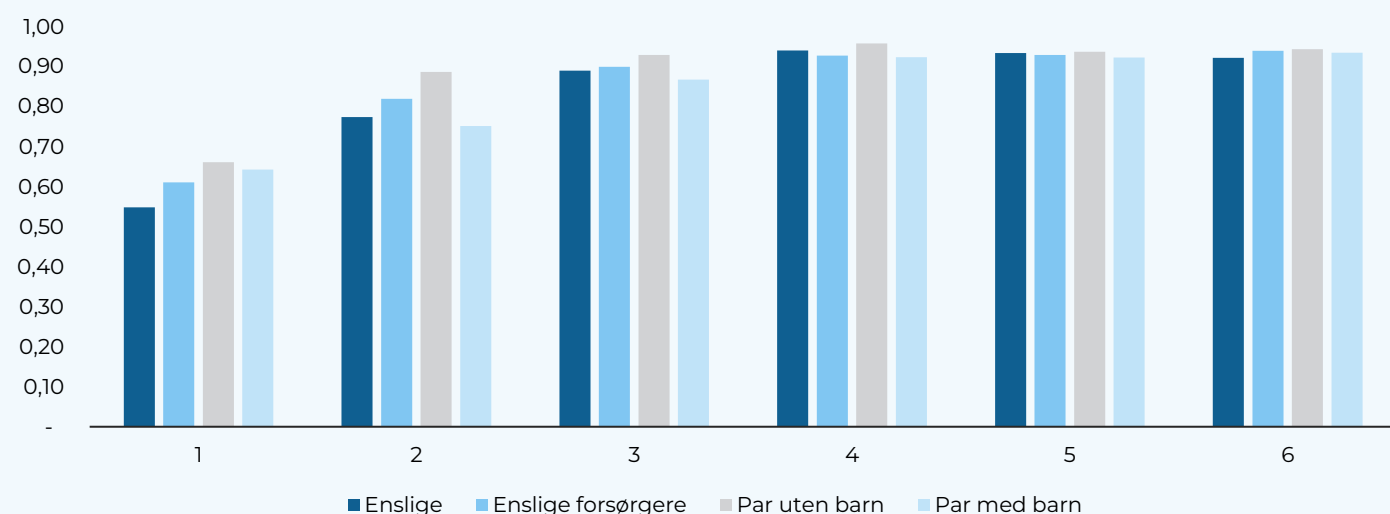
Figur 3-7: Tilnærming 1 – andel av egnede boliger tilgjengelig for en husholdning på EU60-grensen (per sentralitetsgruppe og husholdningstype)



Figur 3-8: Tilnærming 2 – andel av lavinntektshusholdninger som har tilgang på en marginalt egnet bolig (per sentralitetsgruppe og husholdningstype)



Figur 3-9: Tilnærming 3 – lavinntektshusholdningers tilgang til utleieboliger, sett i lys av øvrige husholdningers tilgang til utleieboliger (per sentralitetsgruppe og husholdningstype)



3.3 Sensitivitetstester

De gjennomførte analysene bygger på antagelser om hva et akseptabelt og forventet konsum- og bolignivå er. Vi har lagt til grunn et konsum tilsvarende SIFO sitt referansebudsjett og boligkrav som tilsier at husholdninger ikke skal være trangbodd. Det er likevel usikkerhet rundt samfunnets preferanser om hva som er trangbodd, særlig i tettbygde strøk, og visshet om at en del husholdninger klarer å opprettholde tilstrekkelig konsum under SIFO-budsjett. Det er derfor interessant å undersøke hvordan disse definisjonene påvirker resultatene.

Vi gjennomfører derfor to sensitivitetstester på hvert av de tre målene, og viser hvordan disse slår ut for tilgangen til lavinntektshusholdninger på tvers av husholdningsgrupper og utvalgte geografier.

1. Vi legger til grunn et referansebudsjett på 90 prosent av opprinnelig SIFO-budsjett
2. Vi nedjusterer arealkravet i definisjonen for egnet bolig til 20 kvadratmeter per person

3.3.1 Utgifter: 90 % av SIFO

For alle tilnærmingene finner vi at leietakere får bedret sin tilgang til leiemarkedet, når vi legger til grunn et konsum på kun 90 prosent av SIFO-budsjettet (Tabell 3-1). Overordnet endrer ikke denne sensitivitetstesten rangeringene av husholdningene for de ulike tilnærmingene eller de overordnede funnene

Vi finner at tilgangen særlig forbedres i de mest sentrale regionene og byene. For annonse-tilnærmingen finner vi at andel tilgjengelige boliger som en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til øker fra 16 til 24 prosent i sentralitetsgruppe 1, mens det øker fra 86 til 89 prosent for husholdninger som ikke er lavinntekt. Med andre ord øker annonsetilgangen med 50 prosent for lavinntektshusholdninger, mens den kun øker med 3 prosent for andre husholdninger. Tilsvarende er økningen i sentralitetsgruppe 2 på 32 prosent for lavinntektshusholdninger, mens den er tilnærmet null for andre husholdninger hvor husholdningene har tilgang til nesten alle de egnede annonsene, også med 100 prosent av SIFO.

Dette kommer også frem fra husholdnings-tilnærmingen, som undersøker andelen av lavinntektshusholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig. Vi ser at andelen lavinntektshusholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig øker med mellom 7 og 19 prosentpoeng. For sentralitetsgruppene ligger forskjellen mellom 7 og 12 prosentpoeng, hvor

sentralitetsgruppe 1 har den største endringen. Oslo er byen med størst økning, fra 33 til 46 prosent av lavinntektshusholdninger som har råd. For ikke-lavinntektshusholdninger er endringen langt mindre. Samtlige enslige har allerede råd til en marginalt egnet bolig, som også blir tilfellet for eldre med et lavere referansebudsjett. For sentralitetsgruppene øker andelen som har råd jevnt med 1 prosentpoeng. I de fire største byene blir forskjellen i tilgang for ikke-lavinntekts-husholdningene enda mindre tydelig med et lavere referansebudsjett og i like verdier i alle byene på 98 prosent.

Tilnærming 3 viser tilsvarende. Det er liten endring for sentralitetsgruppe 3-6, men en stor prosentvis (og absolutt) endring på mellom 0,07-0,13 for sentralitetsgruppe 1-2 og byene.

Det øker også for alle husholdningstypene. I tilnærming 1 er det par med barn og enslige forsørgere som opplever størst økning i andel egnede leieboliger som de har tilgang til. For husholdningstilnærmingen finner vi at par med barn øker 19 prosentpoeng og enslige forsørgere med 15. Flyktninger ligger også høyt med 11 prosentpoeng flere som har råd, der vi forventer at en stor andel er barnefamilier. For tilnærming 3 derimot finner vi mindre grad av endring på tvers av husholdningstyper, bortsett fra enslige som får bedret sin tilgang til leiemarkedet med 0,8. Dette er også den husholdningsgruppen som med denne tilnærmingen i utgangspunktet viste svakest markedstilgang.

Gjennomgående er det områdene og husholdningene med lavest tilgang i utgangspunktet som gir de største utslagene. At utslagene er størst nettopp her er som ventet. Husholdninger med mange medlemmer som barnefamilier har som regel høyere referansebudsjetter. Når budsjettkravet senkes, er det denne gruppen som har mest å hente, siden de i utgangspunktet ligger lengst unna å ha råd. Et lavere budsjett flytter da mange over på én gang, mens det reduserte budsjettet utgjør en mindre forskjell for andre husholdningsgrupper og i mindre sentrale områder der flere allerede har råd.

3.3.2 Reduksjon i arealkravet for trangboddhet: 20 kvm per person

En reduksjon i arealkravet fra 25 til 20 kvm per person har en langt mindre effekt på alle tre målene, enn en reduksjon i referansebudsjettet.

Basert på tilnærming 1 finner vi at en reduksjon i arealkravet til 20 kvm per person øker andel tilgjengelige egnede leieboliger for lavinntektsgrupper med mellom 1-3 prosentpoeng, på tvers av

sentralitetsgrupper, byer og husholdningstyper. Denne begrensede endringen kan indikere at det er kostnaden per rom og ikke per kvadratmeter som er det bindende kravet i trangboddhetsdefinisjonen.

Endringen er noe større i tilnærming 2, men effekten er fortsatt langt mindre enn ett lavere referansebudsjett. Når arealkravet senkes til 20 kvm, øker andelen som har råd med mellom 3 og 6 prosentpoeng. Prediksjonsmodellen for leiepriser består av flere egenskaper ved boligen, der beliggenhet, antall rom og andre faktorer har en stor betydning. En endring i arealkravet på kun 5 kvm påvirker dermed den predikerte leieprisen moderat, og terskelen for å ha råd til å leie flyttes tilsvarende lite.

Tilsvarende som for de to andre metodene viser den samlede tilnærmingen liten endring ved endring i egnethetskravet. For enkelte grupper, og i enkelte regioner, blir tilgang faktisk marginalt forverret. Dette er trolig et resultat av at endring i krav til egnethet også øker konkurransen i enkelte segmenter. Eksempelvis for par med barn faller tilgangen fra 0,77 til 0,74 for lavinntekts-husholdninger. I endring av egnethetskravet blir et større antall boliger regnet som egnet for parhusholdninger, men disse boligene blir også konkurrert om av en større del av markedet. Dette bidrar til å drive tilgangen for husholdningene nedover.

Tabell 3-5: Sensitivitetstester for T1, T2 og T3.

	T1: Andel egnede tilgjengelige leieboliger			T2: Andel som har råd til en marginalt egnet bolig			T3: Samlet tilnærming		
Gruppe	T1	SIFO 90%	20 kvm	T2	SIFO 90%	20 kvm	T3	SIFO 90%	20 kvm
Sentralitet									
1	16 %	24 %	17 %	36 %	48 %	41 %	0,62	0,72	0,61
2	43 %	58 %	44 %	57 %	66 %	60 %	0,83	0,89	0,82
3	61 %	74 %	62 %	61 %	70 %	63 %	0,92	0,96	0,91
4	68 %	79 %	69 %	65 %	74 %	67 %	0,96	0,98	0,95
5	67 %	76 %	68 %	66 %	75 %	69 %	0,95	0,96	0,94
6	51 %	63 %	52 %	67 %	74 %	69 %	0,94	0,95	0,92
Byer									
Oslo	7 %	12 %	8 %	33 %	46 %	39 %	0,45	0,55	0,45
Bergen	28 %	40 %	29 %	57 %	65 %	60 %	0,66	0,73	0,65
Trondheim	31 %	45 %	32 %	57 %	66 %	60 %	0,73	0,85	0,76
Stavanger	30 %	43 %	31 %	56 %	65 %	59 %	0,77	0,84	0,78
Husholdninger									
Enslige	45 %	55 %	46 %	64 %	72 %	67 %	0,75	0,83	0,75
Enslige forsørgere	31 %	47 %	33 %	52 %	67 %	56 %	0,79	0,82	0,77
Par	56 %	67 %	58 %	38 %	47 %	41 %	0,86	0,86	0,85
Par med barn	27 %	46 %	30 %	33 %	52 %	37 %	0,77	0,80	0,74
Flyktninger				47 %	61 %	51 %			
Eldre				88 %	92 %	90 %			
I alt	44 %	55 %	45 %	57 %	66 %	60 %	0,80	0,85	0,79

Note: Tabellen viser hvordan tilgangen for lavinntekts-husholdninger, målt ved tre ulike tilnærminger, endres ved å gjøre to justeringer. Den første endringen er å redusere referansebudsjettet til 90 prosent av opprinnelig. Den andre justeringen er å nedjustere arealkravet i definisjonen for trangboddhet (og egnet bolig) fra 25 til 20 kvadratmeter per person. Beregninger av Oslo Economics.

4. Kvaliteter ved tilgjengelige utleieboliger

Lavinntektshusholdninger har svakere tilgang til leieboliger enn øvrige husholdninger. I dette kapittelet beskriver vi hvordan kvaliteten til de tilgjengelige boligene er, sammenlignet med boligene som er utenfor betalingsevne. Vi belyser slike kvaliteter langs tre dimensjoner.

Først ser vi på selve boligenes kjennetegn: størrelse, depositum, etasje, boligtype og hvem som er utleier (4.1). Deretter undersøker vi hvor nært boligene ligger daglige tjenester som skoler, barnehager, sentrumssoner og offentlige grøntområder (4.2). Til slutt ser vi på hvilken tilgang boligene gir til arbeidsmarkedet, målt som antall ufaglærte stillinger innenfor 45 minutters kjøretid (4.3).

For hver dimensjon sammenligner vi to grupper av egnede boliger. Den første gruppen er boliger som en eksempelholdning med inntekt på EU60-

grensen har råd til, etter at SIFO-utgifter er fratrasket. Den andre gruppen er resten av de egnede boligene, det vil si boliger med høyere leiepris enn eksempelholdningen har råd til. Vi omtaler disse to gruppene av boliger som «innenfor» og «utenfor», henholdsvis. Sammenligningen viser hva en lavinntektshusholdning faktisk får tilgang til, og hva de samme husholdningene kunne fått tilgang til dersom de hadde hatt høyere betalingsevne. Differansen mellom de to gruppene viser dermed hva lavinntekt koster i form av redusert tilgang til kvalitet, beliggenhet og arbeidsmarked.

4.1 Kjennetegn ved boligene

I delkapittelet ser vi på hvilke fysiske kjennetegn som skiller boliger innenfor lavinntekts-husholdningers betalingsevne fra resten av det egnede markedet. Vi ser på boligens størrelse, antall kvadratmeter per person, etasje, boligtype og depositum. Sammenligningen gjøres først på tvers

Tabell 4-1 Kjennetegn ved egnede boliger innenfor og utenfor betalingsevne for lavinntektshusholdninger, per husholdningstype

Husholdningstype		Størrelse (kvm)	Kvm/pers	Depositum (mnd)	Andel 1. etasje	Andel hybel	Andel bofellesskap
Enslig	Innenfor	50	50	2,0	39 %	17 %	3 %
	Utenfor	65	65	2,8	25 %	3 %	0 %
Par uten barn	Innenfor	72	36	2,0	35 %	3 %	0 %
	Utenfor	82	41	2,8	20 %	1 %	0 %
Enslig forsørger, 1 barn	Innenfor	70	35	2,0	37 %	4 %	0 %
	Utenfor	80	40	2,5	24 %	1 %	0 %
Par med 1 barn	Innenfor	100	33	2,0	28 %	1 %	0 %
	Utenfor	114	38	2,4	18 %	0 %	0 %
Par med 2 barn	Innenfor	125	31	2,0	15 %	0 %	0 %
	Utenfor	150	38	2,0	14 %	0 %	0 %
Enslig forsørger, 2 barn	Innenfor	95	32	2,0	30 %	1 %	0 %
	Utenfor	110	37	2,2	20 %	0 %	0 %

Note: Tabellen viser median for kvadratmeter, kvadratmeter per person og depositum (uttrykt som antall månedsleier), og prosentandel for boligtype og etasje. Boliger er definert som egnede ut fra SSBs trangboddhetsnorm, gitt husholdningens størrelse. Boliger innenfor betalingsevne har månedlig husleie som husholdningen har råd til etter SIFO-utgifter, mens boliger utenfor betalingsevne er resten av det egnede markedet. Median og andeler er beregnet av annonsene med oppgitt verdi i hvert felt. Etasje er oppgitt for 77 prosent og depositum for 86 prosent av annonsene, mens resterende felt har full dekning. Kilde: Oslo Economics basert på data fra Finn.no.

av husholdningstyper (4.1.1), deretter på tvers av sentralitetsgrupper (4.1.2). Til slutt ser vi på hva som er inkludert i leien (4.1.3).

4.1.1 Forskjeller mellom husholdningstyper

Kjennetegn ved boliger innenfor og utenfor betalingsevne varierer mellom de seks husholdningstypene (Tabell 4-1). Tallene gjelder boliger som er egnede for husholdningstypen, det vil si boliger som ikke er trangbodde gitt husholdningens størrelse. For enslige inkluderer utvalget av egnede boliger praktisk talt alle boligtyper, mens utvalget for større husholdninger er begrenset av minstebehovet for plass.

Tabellen viser flere gjennomgående mønstre på tvers av husholdningstypene. Boliger innenfor betalingsevne er gjennomgående mindre enn boliger utenfor, målt i **kvadratmeter**. Forskjellen ligger på 10 til 25 kvadratmeter, eller 12 til 23 prosent. Også målt per person er det mindre plass: for enslige 15 kvadratmeter mindre per person, og for par og barnefamilier 4 til 7 kvadratmeter mindre, tilsvarende en differanse på 12 til 23 prosent.

Depositum målt som antall månedsleier ligger på 2,0 for samtlige husholdningstyper innenfor betalingsevne. For boliger utenfor betalingsevne varierer det mellom 2,0 og 2,8 månedsleier. Den relative depositumbelastningen er altså lik eller lavere for boliger innenfor betalingsevne. I kroner er forskjellen større, ettersom boliger utenfor betalingsevne har høyere husleie.

Andelen boliger i 1. etasje er gjennomgående høyere blant boliger innenfor betalingsevne enn utenfor. Forskjellen ligger mellom 9 og 15

prosentpoeng for de fleste husholdningstyper. Par med 2 barn skiller seg ut med en mindre forskjell på 2 prosentpoeng.

Hybler og bofellesskap utgjør en betydelig andel av tilbudet for enslige innenfor betalingsevne. Hybler alene utgjør 17 prosent og bofellesskap ytterligere 3 prosent, til sammen 20 prosent av tilbudet for denne gruppen. For andre husholdningstyper er begge boformer nesten fraværende.

4.1.2 Forskjeller mellom sentralitetsgrupper

I forrige seksjon så vi at lavinntektshusholdninger får mindre boliger, oftere hybel eller bofellesskap, og oftere fra private utleiere enn øvrige husholdninger. I denne seksjonen ser vi hvordan disse forskjellene varierer geografisk. Vi bruker enslige som referansegruppe, fordi de utgjør den største gruppen i datasettet og har det bredeste utvalget av egnede boliger. Tilsvarende mønstre, om enn med noe ulik styrke, gjelder for de øvrige husholdningstypene.

Tabellen viser to motgående mønstre (Tabell 4-2). For det første øker størrelsesforskjellen utover i landet. I de mest sentrale kommunene er boliger innenfor betalingsevne 15 kvadratmeter mindre enn boliger utenfor, mens i de minst sentrale er forskjellen 45 kvadratmeter. Forskjellen drives først og fremst av at øvrige egnede boliger blir betydelig større utover i landet, ettersom tilbudet i mindre sentrale strøk omfatter flere eneboliger og rekkehus. Boliger innenfor betalingsevne forblir derimot relativt små i alle sentralitetsgrupper. Lavinntektshusholdninger har dermed ikke råd til de største boligene i distriktet, selv om disse er

Tabell 4-2: Forskjell mellom boliger innenfor og utenfor betalingsevne for enslige, per sentralitetsgruppe

Sentralitet	Størrelse (kvm)	Andel 1. etasje	Andel hybel	Andel bofellesskap
1	-15 (-27 %)	+12 %	+32 %	+20 %
2	-17 (-26 %)	+9 %	+15 %	+2 %
3	-25 (-31 %)	+12 %	+14 %	+1 %
4	-28 (-32 %)	+13 pp	+8 %	0 %
5	-36 (-38 %)	+17 pp	+4 %	0 %
6	-45 (-41 %)	+9 pp	+2 %	0 %

Note: Tallene viser differansen mellom boliger innenfor og utenfor betalingsevne for enslige (SIFO-terskel 12 596 kr/mnd). Negative tall for størrelse og pris betyr at boliger innenfor betalingsevne er mindre eller billigere per kvadratmeter; positive tall for andeler betyr at andelen er høyere blant boliger innenfor betalingsevne. Sentralitetsgrupper følger SSBs klassifisering, der gruppe 1 er mest sentral. Etasje er oppgitt for 77 prosent av annonsene, resterende felt har full dekning.

rimeligere per kvadratmeter enn tilsvarende boliger i storby.

For det andre krymper forskjellene i boligtype utover i landet. I storby er hybel- og bofellesskapsandelen henholdsvis 32 og 20 prosentpoeng høyere blant boliger innenfor betalingsevne. I sentralitetsgruppe 5 og 6 er forskjellen mindre enn 5 prosentpoeng.

Den geografiske variasjonen viser at inntektsnivået rammer ulikt avhengig av hvor man bor. I storby er det først og fremst boligtype og utleieform som skiller boliger innenfor og utenfor betalingsevne, mens i mindre sentrale kommuner er det først og fremst absolutt størrelse.

4.1.3 Hva som er inkludert i leien

Annonser på Finn.no inneholder informasjon om utgifter som er inkludert i leien. Slik informasjon er oppgitt for 76 prosent av annonsene i datasettet. Andelen av disse annonsene som inkluderer ulike ytelser i leien, for enslige innenfor og utenfor betalingsevne (Tabell 4-3).

For enslige er strøm betydelig oftere inkludert i boliger innenfor betalingsevne enn utenfor (+13 prosentpoeng). Boliger utenfor betalingsevne inkluderer derimot oftere oppvarming og varmtvann (-15 og -16 prosentpoeng for enslige). Det samme mønsteret finnes for de andre husholdningstypene, og henger trolig sammen

med at moderne fellesanlegg som dekker disse utgiftene er mer utbredt i nyere og større boliger. Kommunale avgifter er på den andre siden oftere inkludert i boliger innenfor betalingsevne, +6 prosentpoeng for enslige og opptil +17 prosentpoeng for de andre husholdningstypene.

Tallene må tolkes med varsomhet. Det er ikke obligatorisk for utleier å registrere alle utgifter som faktisk er inkludert i leien, og utfyllingspraksis kan variere mellom utleiertyper. Private utleiere, som dominerer blant boliger innenfor betalingsevne, kan ha en annen utfyllingspraksis enn profesjonelle utleiere. Forskjeller mellom de to gruppene kan derfor delvis reflektere ulik utfyllingspraksis, ikke bare reelle forskjeller i hva som er inkludert. Funnene gir en indikasjon på generelle mønstre, men eksakte tall bør tolkes med forsiktighet.

4.2 Nærhet til daglige tjenester

I dette delkapittelet ser vi på avstanden fra boligene til daglige tjenester: nærmeste skole, barnehage, sentrumssone og offentlige grøntområde. Avstand til skoler, barnehager og sentrumssoner er målt som kjøretid på veinett. Avstand til grøntområder er målt i luftlinje. Sammenligningen gjøres først på tvers av sentralitetsgrupper (4.2.1), deretter på tvers av husholdningstyper (4.2.2).

Tabell 4-3: Andel boliger som inkluderer ulike ytelser i leien, enslige

Inkludert i leien	Innenfor betalingsevne	Utenfor betalingsevne	Diff (pp)
Internett	71 %	72 %	-1
TV	23 %	34 %	-11
Strøm	30 %	17 %	+13
Oppvarming	10 %	25 %	-15
Varmtvann	10 %	25 %	-16
Kommunale avgifter	17 %	12 %	+6
Parkering	10 %	15 %	-5
Vann og avløp	5 %	10 %	-6

Kilde/Note: Note: Andel av annonser med oppgitt RentIncludes-felt som nevner den respektive ytelsen. RentIncludes er oppgitt for 76 prosent av annonsene. Andelen er beregnet av annonser med oppgitt verdi. Tallene gjelder enslige (boliger som ikke er trangbodd for én person). Kilde: Oslo Economics basert på Finn.no.

4.2.1 Forskjeller mellom sentralitetsgrupper

Forskjellene i avstand til tjenester er gjennomgående svært små på tvers av sentralitetsgrupper (Tabell 4-4). For skole og barnehage har boliger innenfor betalingsevne marginalt lengre vei enn boliger utenfor, med forskjeller på 0,2 til 0,5 minutter. Slike forskjeller er antagelig av liten eller ingen praktisk betydning i hverdagslivet. En sannsynlig forklaring er at skoler og barnehager i Norge er spredt utover etter befolkningen, slik at de finnes både i sentrale strøk og i ytterkanter.

For sentrum er forskjellene i samme størrelsesorden som for skole og barnehage. I de mest sentrale kommunene (gruppe 1) er boliger innenfor betalingsevne marginalt lenger fra sentrum enn boliger utenfor (3,4 mot 3,8 minutter), mens i gruppe 2 til 4 går forskjellen i motsatt retning, men er like liten. I de minst sentrale kommunene (gruppe 6) er forskjellen større i absolutte tall (8,5 mot 6,5 minutter).

For grøntareal er forskjellene små i absolutt forstand, fra -8 til +7 meter på tvers av gruppene. Forskjellene er ikke store nok til å indikere et tydelig mønster.

4.2.2 Forskjeller mellom husholdningstyper

Forskjellene mellom boliger innenfor og utenfor betalingsevne er små på tvers av husholdningstypene (Tabell 4-5). Boliger innenfor betalingsevne har 0,4 til 0,6 minutter lengre vei til skole og 0,5 til 0,8 minutter lengre vei til barnehage. Slike forskjeller er av begrenset praktisk betydning for hverdagslivet. Avstand til sentrum er praktisk talt lik mellom de to gruppene, og avstand til grønt varierer fra -6 til +26 meter uten et tydelig mønster.

Resultatet viser at avstand til daglige tjenester i liten grad er en konsekvens av husholdningens inntekt. En sannsynlig forklaring er at skoler, barnehager og sentrumsfunksjoner i Norge er spredt utover etter befolkningen, slik at de finnes både i sentrale strøk og i ytterkanter. Hvor man er i

Tabell 4-4 Median kjøretid til skole, barnehage og sentrum og luftlinje til offentlig grøntområde, per husholdningstype

Husholdningstype		Skole (min)	Barnehage (min)	Sentrum (min)	Grønt (m)
Enslig	Innenfor	3,1	2,3	3,1	78
	Utenfor	2,6	1,6	3,2	84
Par uten barn	Innenfor	3,0	2,3	3,0	81
	Utenfor	2,5	1,6	3,2	83
Enslig forsørger, 1 barn	Innenfor	3,1	2,4	3,1	82
	Utenfor	2,6	1,7	3,1	82
Par med 1 barn	Innenfor	3,2	2,6	3,2	92
	Utenfor	2,7	1,8	3,2	80
Par med 2 barn	Innenfor	3,3	2,6	3,5	90
	Utenfor	2,9	2,1	3,2	82
Enslig forsørger, 2 barn	Innenfor	3,4	2,8	3,4	107
	Utenfor	2,8	2,0	3,1	81

Note: Median kjøretid på veinett for skole, barnehage og sentrum (i minutter). Median luftlinje til offentlig grøntområde (i meter). Boliger er splittet på innenfor og utenfor betalingsevne ved EU60-inntekt. Kilde: Oslo Economics basert på Finn.no, SSB og Kartverket.

Tabell 4-6: Median antall ufaglærte stillinger innenfor 45 minutters kjøretid for enslige, per sentralitetsgruppe

Sentralitet	Innenfor	Utenfor	Forholdstall
1	610	626	0,97
2	212	215	0,99
3	50	73	0,68
4	23	24	0,96
5	9	9	1,00
6	2	3	0,67

Note: Median antall stillinger med krav til utdanning under høyskole-/universitetsnivå, som ligger innenfor 45 minutters kjøretid fra boligen. Tallene gjelder enslige, splittet på boliger innenfor og utenfor betalingsevne ved EU60-inntekt. Forholdstall = median innenfor delt på median utenfor. Kilde: Oslo Economics basert på Finn.no, SSB, Kartverket og Arbeidsplassen.no.

inntektsfordelingen påvirker derfor i liten grad hvilken avstand en har til disse tjenestene.

Funnet står i kontrast til kjennetegnene i seksjon 4.1, der inntektsnivået ga klare utslag for blant annet boligstørrelse og boligtype. For tjenestetilgang er bildet et annet: lavinntekts-husholdninger får andre boliger, men ikke vesentlig dårligere nærhet til daglige tjenester.

4.3 Tilgang til arbeidsmarkedet

I dette delkapittelet ser vi på hvilken tilgang boligene gir til arbeidsmarkedet. Vi måler tilgangen som antall ufaglærte stillinger innenfor 45 minutters kjøretid fra boligen. Ufaglærte stillinger er valgt fordi lavinntekt er vanligere blant personer med lav formell utdanning, slik at det er stillinger uten krav til høyere utdanning som utgjør det realistiske arbeidsmarkedet for en stor del av målgruppen. Hver annonse vektes med antall stillinger utlyst, slik at en annonse som dekker flere identiske stillinger teller proporsjonalt. Beregningen og avgrensningen av ufaglærte stillinger er nærmere beskrevet i kapittel 2.2.4.

Sammenligningen gjøres først på tvers av sentralitetsgrupper (4.3.1), deretter på tvers av husholdningstyper (4.3.2). Til slutt ser vi på hvordan boligene fordeler seg mellom områder med svak og

sterk jobbtilgang (4.3.3), og presenterer resultater fra to sensitivitetsanalyser (4.3.4).

4.3.1 Forskjeller mellom sentralitetsgrupper

For enslige viser tabellen to ting samtidig (Tabell 4-6): hvor mange ufaglærte stillinger som ligger innen 45 minutter for boliger innenfor og utenfor betalingsevne, og forholdet mellom de to. Forholdstallet i høyre kolonne viser hvor mange stillinger en lavinntektshusholdning har tilgang til, som andel av hva en husholdning utenfor lavinntekt i samme sentralitetsgruppe har. Et forholdstall på 1,00 betyr lik tilgang, mens lavere tall betyr færre stillinger innen samme reisetid.

Forskjellen mellom boliger innenfor og utenfor betalingsevne, innenfor samme sentralitetsgruppe, er gjennomgående liten. Forholdstallene ligger mellom 0,68 og 1,00, og i flere grupper er medianen praktisk talt lik. Innenfor en gitt geografi har altså lavinntektshusholdninger omtrent samme tilgang til arbeidsmarkedet som øvrige husholdninger. En sannsynlig forklaring er at en geografisk avgrenset region tilsvarende 45 minutters reisetid dekker omtrent samme arbeidsmarked uavhengig av hvor i regionen boligen ligger.

Likevel synker absoluttnivået bratt utover i landet. I de mest sentrale kommunene har en enslig median 610 ufaglærte stillinger innen 45 minutter, mens i

Tabell 4-5 Median antall ufaglærte stillinger innenfor 45 minutters kjøretid, per husholdningstype

Husholdningstype	Innenfor	Utenfor	Forholdstall
Enslig	118	356	0,33
Par uten barn	100	419	0,24
Enslig forsørger, 1 barn	80	334	0,24
Par med 1 barn	55	277	0,20
Par med 2 barn	45	215	0,21
Enslig forsørger, 2 barn	41	213	0,19

Note: Median antall stillinger med krav til utdanning under høyskole-/universitetsnivå, som ligger innenfor 45 minutters kjøretid fra boligen. Tallene er aggregert på tvers av landet, splittet på boliger innenfor og utenfor betalingsevne ved EU60-inntekt for husholdningstypen. Forholdstall = median innenfor delt på median utenfor. Kilde: Oslo Economics basert på Finn.no, SSB, Kartverket og Arbeidsplassen.no.

de minst sentrale er det bare 2. Mønsteret gjenspeiler at arbeidsmarkedet er svært konsentrert geografisk. Storbyene rommer en stor andel av landets arbeidsplasser, mens periferien har færre stillinger spredt over større områder.

Sentralitetsgruppe 3 skiller seg ut med et noe lavere forholdstall (0,68), der boliger innenfor betalings- evne har median 50 stillinger mot 73 for boliger utenfor. For sentralitetsgruppe 6 er forholdstallet 0,67, men her er forskjellen i absolutte tall liten (2 mot 3 stillinger), og resultatet er sårbart for små variasjoner.

I kapittel 4.3.2 viser vi tilsvarende tall per husholdningstype på tvers av landet. Der vil forholdstallet være lavere, ikke fordi forskjellen innenfor en gitt sentralitet er stor, men fordi lavinntektshusholdninger oftere bor i mindre sentrale strøk der absoluttnivået er lavt.

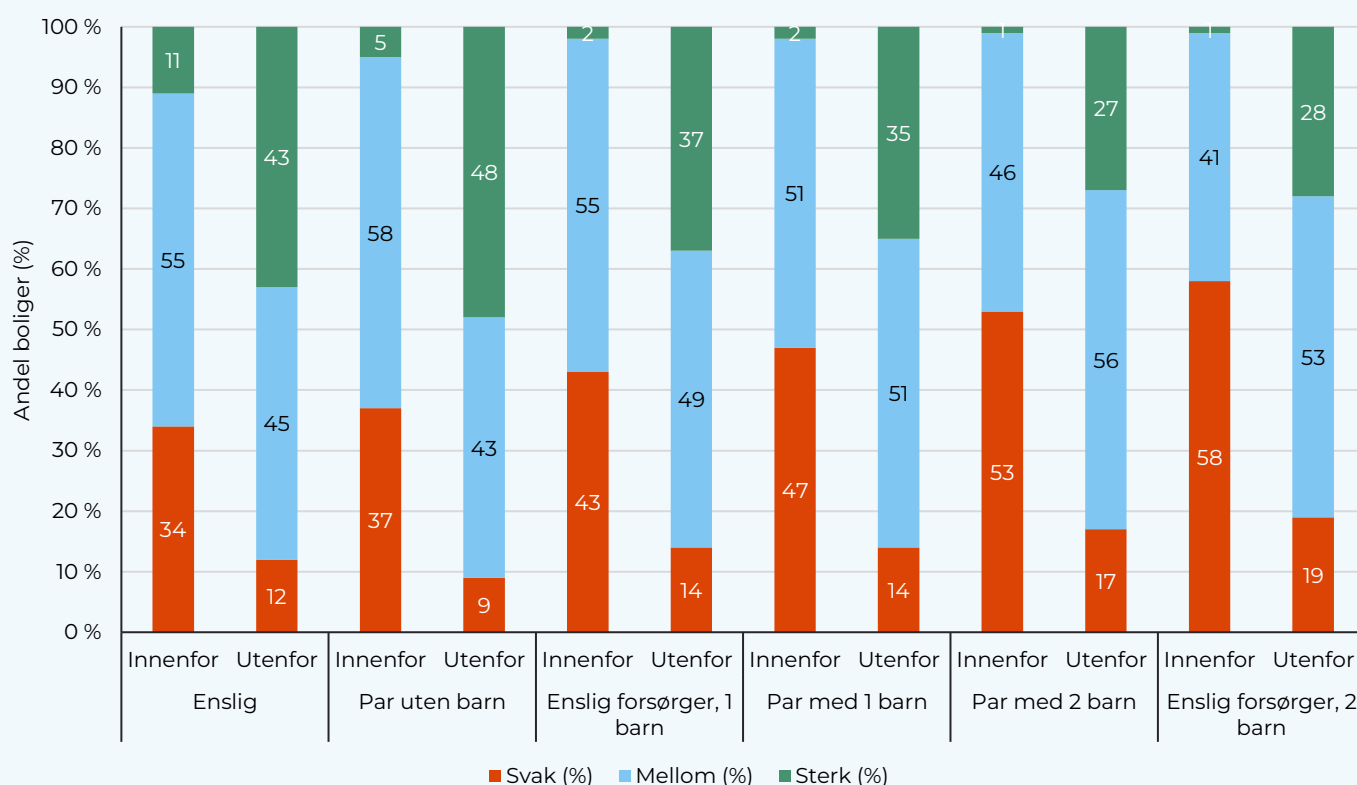
4.3.2 Forskjeller mellom husholdningstyper

For hver av de seks husholdningstypene viser tabellen et tydeligere mønster enn 4.3.1 (Tabell 4-7). Forholdstallet ligger mellom 0,19 og 0,33, og synker gjennomgående for større husholdninger. For enslige har lavinntektshusholdninger 33 prosent av jobbene som boliger utenfor betalings- evne har innen 45 minutter. For enslig forsørger med 2 barn er forholdstallet 0,19, altså 19 prosent.

Som diskutert i kapittel 4.3.1 reflekterer det lave forholdstallet ikke en stor forskjell innenfor samme sentralitetsgruppe, men at lavinntekts- husholdninger oftere bor i mindre sentrale strøk der absoluttnivået er lavt. For større husholdninger er denne effekten sterkere, fordi disse husholdningene trenger større boliger som er knappere og dyrere i sentrale strøk. De presses dermed oftere ut til ytterkanter med lavere jobbtetthet.

For barnefamilier er bildet særlig krevende. En enslig forsørger med to barn som søker etter en

Figur 4-1 Andel boliger i områder med svak, mellomstor og sterk jobbtilgang, per husholdningstype



Note: Svak jobbtilgang = under 50 ufaglærte stillinger innen 45 minutters kjøretid. Mellom = 50 til 500 stillinger. Sterk = over 500 stillinger. Andeler i prosent av boliger innenfor og utenfor betalings- evne for husholdningstypen, splittet på de seks husholdningstypene. Kilde: Oslo Economics basert på Finn.no, SSB, Kartverket og Arbeidsplassen.no.

bolig innenfor sin betalingsevne, vil i median ha 41 ufaglærte stillinger innen 45 minutters kjøretid, mot 213 stillinger om husholdningen hadde høyere inntekt. Forskjellen i absolutte tall er 172 stillinger, og forholdstallet er det laveste i tabellen.

Mønsteret viser at inntektsbarrieren ikke bare begrenser hvilke boliger en husholdning har råd til, men også hvilket arbeidsmarked husholdningen er en del av. Effekten er sterkere for husholdninger med større plassbehov, fordi disse er mer geografisk begrenset av prisbarrieren.

4.3.3 Fordeling i områder med svak og sterk jobbtilgang

I 4.3.2 så vi at lavinntekts-husholdninger har lavere median jobbtilgang enn øvrige husholdninger. Medianen forteller imidlertid bare hvor «midten» av fordelingen ligger, og sier lite om hvor sterkt skjevdelt fordelingen er. Her ser vi nærmere på hvordan boligene fordeler seg mellom områder med svært få stillinger og områder med mange.

Vi grupperer boligene i tre kategorier etter hvor mange ufaglærte stillinger som ligger innen 45 minutters kjøretid: under 50 stillinger (svak jobbtilgang), 50 til 500 stillinger (mellom), og over 500 stillinger (sterk jobbtilgang). Tersklene er valgt for å belyse ytterpunktene i fordelingen, slik at vi kan se hvor stor andel av boligene som havner i hver ende. Tallene viser prosentandelen av boligene som faller i hver kategori, og summerer seg til 100 prosent. En andel på 34 prosent betyr for eksempel at 34 av 100 boliger i den aktuelle gruppen ligger i et område med svak jobbtilgang. Figur 4-1 viser fordelingen for boliger innenfor og utenfor betalingsevne, per husholdningstype.

Figuren viser at boligene innenfor betalingsevne er sterkt overrepresentert i områder med svak jobbtilgang, og sterkt underrepresentert i områder med sterk jobbtilgang. Forskjellen er størst for husholdninger med stort plassbehov. For en enslig forsørger med to barn er andelen i områder med svak jobbtilgang 58 prosent innenfor betalingsevne, mot 19 prosent utenfor. Andelen i områder med sterk jobbtilgang er bare 1 prosent innenfor, mot 28 prosent utenfor. Blant boliger en lavinntekts enslig forsørger med to barn faktisk har råd til, ligger med andre ord nesten ingen i områder med god tilgang til arbeid.

Samtidig viser figuren at majoriteten av boligene fortsatt ligger i mellomkategorien for alle husholdninger. For enslige innenfor betalingsevne er 55 prosent i områder med mellom 50 og 500 stillinger innen 45 minutter. For større husholdninger krymper denne andelen til 41 til 51

prosent, mens andelen i svak-kategorien vokser tilsvarende.

Mønsteret forsterker funnet fra 4.3.2: inntektsbarrieren rammer ikke bare median jobbtilgang, men skjevfordeler hvor lavinntekts-husholdninger faktisk ender opp. Lavinntektsbarnefamilier er nesten utestengt fra områder med god jobbtilgang, mens dette utgjør en betydelig andel av boligmarkedet for husholdninger utenfor lavinntekt.

4.3.4 Sensitivitetsanalyser

I tillegg til hovedanalysen i 4.3.2 har vi gjennomført to utvidede analyser av jobbtilgangen. Sensitivitet 1 tester robustheten av klassifiseringen av ufaglærte stillinger, mens sensitivitet 2 belyser hvordan bildet endrer seg når sykepleier-yrket inkluderes som arbeidsmarked.

Klassifiseringen av stillinger som ufaglærte er ikke entydig, fordi mange stillingskoder dekker yrker med ulike utdanningskrav. Helsefagarbeider er et eksempel: koden brukes både for det opprinnelige fagbrev-yrket (uten krav til høyere utdanning) og for enkelte spesialiserte titler (med krav til høyere utdanning). I hovedanalysen tas det utgangspunkt i den strengeste tittelen i hver kode, slik at hele koden klassifiseres som «krever høyere utdanning» hvis minst én tilhørende tittel gjør det. Dette gir et konservativt anslag, men ekskluderer noen fagbrev-yrker.

Sensitivitet 1 snur denne regelen og tar utgangspunkt i den mest åpne tittelen i hver kode. En kode klassifiseres dermed som «uten krav til høyere utdanning» hvis minst én tilhørende tittel er det. Med denne regelen telles flere fagbrev-yrker som ufaglærte, blant annet helsefagarbeider. Antallet ufaglærte stillinger øker fra 4 938 til 6 190, eller 25 prosent.

Sensitivitet 2 utvider arbeidsmarkedet ytterligere ved å inkludere sykepleier-stillinger. Sykepleier krever bachelorgrad og regnes derfor ikke som ufaglært i hovedanalysen. Etter avklaring med Bostøtteutvalget inkluderer den andre sensitivitetsanalysen likevel sykepleier-stillinger. Antallet stillinger øker med denne tilnærmingen til 7 122.

Forholdstallene endrer seg moderat på tvers av de tre variantene, men hovedmønsteret er stabilt (Tabell 4-8). For alle tre varianter er forholdstallet lavere for større husholdninger, og enslige forsørgere med to barn har det laveste forholdstallet i alle kjøringene.

For enslige stiger forholdstallet fra 0,33 i hovedanalysen til 0,40 og 0,41 i sensitivitetene. For enslig forsørger med to barn stiger det fra 0,19 til 0,23 og 0,26. Sensitivitetene gir altså noe høyere forholdstall, men endrer ikke rangeringen mellom husholdningstypene eller den generelle konklusjonen om at lavinntektsbarnefamilier rammes hardest.

Sensitivitet 1 bekrefter at hovedfunnet er robust mot tvetydigheten i stillingskodene. Sensitivitet 2 viser at også et utvidet arbeidsmarked gir samme generelle mønster: lavinntektshusholdninger har systematisk lavere tilgang til arbeidsmarkedet, og effekten er sterkest for barnefamilier.

Tabell 4-7: Forholdstall for jobbtilgang under hovedanalyse og to sensitivitetsanalyser, per husholdningstype

Husholdningstype	Hovedanalyse	Sensitivitet 1	Sensitivitet 2
Enslig	0,33	0,4	0,41
Par uten barn	0,24	0,21	0,23
Enslige forsørger, 1 barn	0,24	0,27	0,33
Par med 1 barn	0,2	0,24	0,25
Par med 2 barn	0,21	0,27	0,29
Enslig forsørger, 2 barn	0,19	0,23	0,26

Note: Hovedanalyse = konservativ klassifisering av tvetydige stillingskoder (se kapittel 2.2.5). Sensitivitet 1 = inkluderende klassifisering, der fagbrev-yrker som helsefagarbeider også telles som ufaglærte. Sensitivitet 2 = inkluderende klassifisering der også sykepleier-stillinger inkluderes. Forholdstall = median antall stillinger innen 45 minutter for boliger innenfor betalingsevne, delt på median for boliger utenfor.

Referanser

- Eiendom Norge. (u.d.). *Utleieboligprisstatistikken, 3. kvartal 2024*.
- Eiendomsverdi. (2026, Januar). Sykepleierindeksen 2025. Hentet fra https://eiendomnorge.no/getfile.php/1320643-1768832095/Bilder/Nyheter/2026/sykepleierindeks2025_END.pdf
- Husbanken. (2025). *Statusvurdering om leiemarkedet 2024*.
- Omholt, E. L. (2025). *Økonomi og levekår for lavinntektsgrupper 2025*. SSB. Hentet fra <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/artikler/okonomi-og-levekar-for-lavinntektsgrupper-2025>
- Oslo Economics. (2023). *Enslige forsørgeres muligheter på boligmarkedet*. Oslo Economics.
- Oslo Economics. (2024). *Utleieres fortjeneste og leietakeres økonomi*. Oslo Economics.
- Oslo Economics. (2026). *Tilbudsresponsen i utleimarkedet*. Oslo Economics.
- Oslo Economics og Norconsult. (2025). *Fra vei til vekst – Moderne mobilitets betydning for sterke bo- og arbeidsregioner*. Hentet fra <https://osloeconomics.no/wp-content/uploads/2025/02/Rapportdokument.pdf>
- Piazzesi, M., Schneider, M., & Stroebel, J. (2020). Segmented Housing Search. *American Economic Review*, ss. 720-759. doi:<https://doi.org/10.1257/aer.20141772>
- Regjeringen. (2026, 06 10). *Bostøtteutvalget - Mandat*. Hentet fra <https://nettsteder.regjeringen.no/bostotteutvalget/mandat/>
- Samfunnsøkonomisk analyse. (2025). *Fortrengning i leiemarkedet. Samfunnsøkonomisk analyse*.
- SSB. (2020). *Sentralitetsindeksen*. Hentet fra Statistisk sentralbyrå: <https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/sentralitetsindeksen>
- SSB. (2025). *Over en million nordmenn leier bolig*.
- SSB. (2026). *SSB.no*. Hentet 06 10, 2026 fra Standard for utdanningsgruppering (NUS): <https://www.ssb.no/klasse/klassifikasjoner/36>
- Thorgrimsen, T. C. (2026). *OsloMet*. Hentet fra Nye offisielle tall: Dobbelt så mange barn er bostedsløse.: <https://www.oslomet.no/forskning/forskningssnyheter/dobling-barn-bostedslose>
- Transportøkonomisk institutt. (2019). *Inndeling i BA-regioner 2020*. Oslo. Hentet fra https://www.toi.no/getfile.php/1350672-1561717867/Publikasjoner/T%C3%98I%20rapporter/2019/1713-2019/1713-2019_Sammendrag.pdf

Vedlegg A Beskrivelse av tilgangstilnærming T3

Dette vedlegget gir en full beskrivelse av rapportens tredje indikator på tilgjengelighet (samlet boligtilgangsmål, T3). Metoden tar utgangspunkt i Piazzesi, Schneider og Stroebel (2020), heretter PSS, som modellerer søk i et segmentert boligmarked hvor husholdninger kan søke etter boliger i flere segmenter samtidig. Vi tilpasser rammeverket til våre data og til formålet om å måle relativ tilgang til leieboliger mellom lav- og ikke-lavinntektshusholdninger.

Det sentrale vi henter fra PSS er at konkurransen om en bolig ikke bare kommer fra husholdninger av samme type, men fra alle husholdningstyper med søkeområde som dekker den samme boligen. En liten, billig bolig som er aktuell for en lavinntektshusholdning, kan også være aktuell for husholdninger med høyere betalingsevne. Tilgangen må derfor måles mot en etterspørsel som tar hensyn til hele dette klientellet, ikke bare husholdninger av samme type.

A.1 Notasjon

Vi bruker følgende indekser gjennom hele beskrivelsen, som er forsøkt lagt nært PSS:

- r er region. Vår tilpassede versjon av bo- og arbeidsmarkedsregionene.
- c er husholdningssammensetning (antall voksne og barn), som bestemmer størrelseskravet etter trangboddhetsdefinisjonen.
- $\tau \in \mathcal{T}$ er inntektsgruppe, definert som desiler av betalingsevne innenfor hver husholdningstype.
- $\theta = (\tau, c)$ er en husholdningstype, definert av inntektsgruppe og sammensetning.
- t er vurderingsperioden. Det er perioden vi belyser tilgangen innenfor.
- T er referanseperioden. Det er perioden vi bruker for å fastsette beholdningen av utleieboliger.
- (θ, r) er en partisjon. Et sett husholdninger avgrenset av inntektsgruppe, husholdningstype og region.

Vi beregner desilene innenfor hver husholdningstype, ikke på en samlet inntektsfordeling, fordi betalingsevnen avhenger systematisk av husholdningssammensetningen via SIFO-budsjettet. En desil τ er dermed en posisjon i betalingsevnefordelingen blant husholdninger med samme behov.

A.2 Aktuelle boliger og søkeområdet

For hver annonse a , husholdningstype θ og region r definerer vi en indikatorfunksjon $\phi(a, \theta, r)$ som er lik 1 dersom boligen er aktuell for husholdningstypen, og 0 ellers. En bolig er aktuell når den ligger i husholdningens BA-region, ikke er trangbodd for husholdningssammensetningen c og har en pris som er mindre enn eller lik husholdningens betalingsevne. At boligen må ligge i husholdningens egen BA-region innebærer en antagelse om at konkurransen om boliger foregår innenfor regionen, og at vi ser bort fra søk på tvers av regiongrenser. Gitt hvordan BA-regionene er konstruerte er dette trolig en rimelig antagelse, men det kan være for strengt for dem bosatt nær grensen til en annen region og særlig i mer sentrale strøk. Samtidig er det et politisk spørsmål om og i hvilken grad man ønsker at husholdninger skal måtte flytte til en annen kommunene for å finne egnet bolig.

Søkeområdet til en husholdningstype, $\tilde{\mathcal{H}}_r(\theta)$, er settet av alle annonser i region r som er aktuelle for θ , det vil si alle a der $\phi(a, \theta, r) = 1$:

$$\tilde{\mathcal{H}}_r(\theta) = \{a: \phi(a, \theta, r) = 1\}$$

I praksis arbeider vi direkte på annonsenivå; vi konstruerer ikke en eksplisitt partisjon av boligmarkedet i atomiske segmenter. Vi observerer ikke faktisk søkeatferd, men antar at en husholdning vurderer nettopp de boligene som er egnet og innenfor budsjettet. Vi fanger dermed ikke opp at noen husholdninger av preferansegrunner søker smalere (eller bredere) enn budsjett og størrelse skulle tilsi.

Vi skiller mellom to størrelser fra annonsedataene:

Tilgangen måles som en strøm av annonser. $A_r^t(\theta)$ er antall aktuelle annonser for husholdningstype θ i region r i vurderingsperioden t . Her dedupliserer vi ikke annonser som vi tror representerer et nytt leieforhold: en bolig som legges ut på nytt etter en leieperiode telles som en ny, reell leiemulighet. Fastsettes med annonsedata fra Finn for perioden 01. januar 2023 til 01. mars 2025

Beholdningen av utleieboliger måles fra referanseperioden T og dedupliseres fullstendig, slik at gjentatte utlysninger av samme fysiske bolig telles én gang. Beholdningen avgjør hvordan søkernes oppmerksomhet fordeler seg, mens

strømmen av annonser avgjør den faktiske tilgangen i vurderingsperioden. Fastsettes med annonsedata fra Finn for perioden 01. mars 2025 til 01. mars 2026.

Vi observerer ikke en bestand av utleieboliger direkte, men estimerer den fra den dedupliserte annonseflyten over referanseperioden. Dette forutsetter at gjennomstrømningen i hvert segment er rimelig stabil over perioden, slik at annonseflyt er proporsjonal med beholdning. Vi antar videre at Finn-dekningen er tilnærmet lik på tvers av husholdningstyper innenfor en region, slik at relative søkeområdestørrelser kan gjenkjennes selv om den absolutte dekningen er ufullstendig. Dekningen er trolig svakere i mindre sentrale kommuner, hvor en større del av leiemarkedet er uformelt.

A.3 Klientellet til en husholdningstype

Klientellet til θ , $\tilde{\Theta}_r^*(\theta)$, er settet av alle husholdningstyper θ' som deler minst én aktuell bolig med θ . Det vil si alle θ' der snittet mellom søkeområdene $\tilde{\mathcal{H}}_r(\theta)$ og $\tilde{\mathcal{H}}_r(\theta')$ ikke er tomt. Klientellet inneholder θ .

$$\tilde{\Theta}_r^*(\theta) = \{\theta' : \tilde{\mathcal{H}}_r(\theta) \cap \tilde{\mathcal{H}}_r(\theta') \neq \emptyset\}$$

Vi lar $\tilde{H}_r(\theta, \theta')$ betegne antall boliger som er aktuelle for både θ og θ' , altså størrelsen på overlappet mellom de to søkeområdene. Tilsvarende er $\tilde{H}_r(\theta', \theta')$ antall boliger som er aktuelle for θ' , det vil si størrelsen på θ' sitt eget søkeområde.

$$\tilde{H}_r(\theta, \theta') = |\tilde{\mathcal{H}}_r(\theta) \cap \tilde{\mathcal{H}}_r(\theta')|$$

Klientellet er definert ved positivt overlapp (snitt) og ikke ved at det ene søkeområdet er fullstendig inneholdt i det andre (delmengde). Dette er viktig fordi to husholdningstyper kan dele noen, men ikke alle, aktuelle boliger. For eksempel kan en stor leilighet være aktuell for både en enslig med høy betalingsevne og et par, mens en liten leilighet bare er aktuell for den enslige. Et par er da i klientellet til den enslige selv om de to ikke har sammenfallende søkeområder.

A.4 Klientellvektet etterspørsel

En sentral antagelse, som er empirisk motivert i PSS, er at oppmerksomheten til søkerne fordeler seg utover segmentene proporsjonalt med den underliggende beholdningen av utleieboliger i hvert segment de søker i. PSS dokumenterer dette gjennom klikkdata fra Trulia, hvor søkerens uttrykte

interesse i et segment er proporsjonal med segmentets andel av deres totale søkemengde.

Under denne antagelsen er den klientellvektede etterspørselen etter de aktuelle boligene for en husholdningstype θ i region r gitt ved:

$$D_r(\theta) = \sum_{\theta' \in \tilde{\Theta}_r^*(\theta)} N_r(\theta') w_r(\theta', \theta)$$

der $N_r(\theta')$ er antall leiende husholdninger av type θ' i region r (fra Microdata.no), og vekten er:

$$w_r(\theta', \theta) = \frac{\tilde{H}_r(\theta, \theta')}{\tilde{H}_r(\theta', \theta')}$$

Vekten er andelen av θ' -husholdningenes aktuelle boliger som også er aktuelle for θ . En husholdningstype som søker bredt, får lav vekt i et bestemt segment fordi det segmentet utgjør en liten del av deres alternativer. Egen type får vekt lik 1, fordi overlappet med seg selv er hele søkeområdet. På denne måten fanger $D_r(\theta)$ opp at brede søkere bidrar til konkurransen om θ s boliger, men bare i den grad disse boligene faktisk inngår i deres alternativer.

Merk at beholdningen ($\tilde{H}$) styrer hvor søkerne retter oppmerksomheten, og dermed vektene i etterspørselen, mens strømmen av annonser (A) måler den faktiske tilgangen.

$N_r(\theta')$ er bestanden av husholdninger av typen, ikke de som faktisk er i markedet på et gitt tidspunkt. Etterspørselen vi måler er dermed potensiell snarere enn aktiv, og forholdstallet uttrykker tilgang per potensiell konkurrent.

A.5 Klientellvektet boligtilgang

For en partisjon (inntektsgruppe τ , husholdningstype θ og region r) er boligtilgangen i leiemarkedet forholdet mellom aktuelle annonser og klientellvektet etterspørsel:

$$CA_r^t(\theta) = \frac{A_r^t(\theta)}{D_r(\theta)}$$

Denne størrelsen har ingen naturlig skala, men er høyere ved bedre tilgang (slakkere marked) og lavere ved dårligere tilgang (strammere marked). Den er ikke i seg selv tolkbar som høy eller lav, men inngår som en komponent i den endelige indikatoren.

Det er ikke nødvendigvis ønskelig å rapportere målet for hver enkelt inntektsdesil. Vi aggregerer derfor opp fra desilnivå til de rapporteringsgruppene (τ^{rep}) vi faktisk rapporterer på (lav og ikke-

lav). Aggregeringen gjøres ved å summere teller og nevner hver for seg før forholdet dannes:

$$\overline{CA}_r^t(\tau^{rep}, c) = \frac{\sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau, c) A_r^t(\theta)}{\sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau, c) D_r(\theta)}$$

Vekten $w_r^{rep}(\tau, c)$ er andelen av husholdningene i cellen (r, τ, c) som tilhører rapporteringsgruppen. For lavinntektsgruppen er dette andelen av desil- τ -husholdningene av type c i region r som er lavinntekt etter EU60-definisjonen. For en desil som i sin helhet ligger innenfor rapporteringsgruppen er vekten 1, for en desil i sin helhet utenfor er den 0.

Vi summerer teller og nevner hver for seg framfor å ta et gjennomsnitt av forholdstallene på desilnivå. Da teller hver desil i tråd med sin faktiske størrelse, slik at små celler ikke får uforholdsmessig stor vekt i det aggregerte målet.

Merker at en og samme annonse kan være aktuell for flere desiler og dermed telles flere ganger i denne summen. Etterspørselssiden bærer en tilsvarende struktur, slik at forholdstallet fortsatt er meningsfullt.

A.6 Indikatoren: klientellvektet tilgangsulikhet

Selve indikatoren er den relative tilgangen til leieboliger for lavinntektshusholdninger målt mot øvrig inntektsgruppe, for samme husholdnings-sammensetning i samme region:

$$CAR_r^t(c) = \frac{\overline{CA}_r^t(\tau_{lav}^{rep}, c)}{\overline{CA}_r^t(\tau_{ikke\ lav}^{rep}, c)}$$

Et forholdstall lik 1 betyr at lav- og ikke-lavinntektshusholdninger har like god tilgang, hensyntatt forskjeller i både antall boliger og antall husholdninger som etterspør dem. Et forholdstall under 1 betyr at lavinntektshusholdningene har strukturelt dårligere tilgang. En CAR på 0,9 betyr at for hver gang ikke-lavinntektshusholdninger får 10 aktuelle annonser per konkurrerende husholdning, har lavinntektsgruppen 9.

Et forholdstall over 1 er også mulig. Det betyr at lavinntektshusholdningene møter relativt mindre konkurranse om sine aktuelle boliger enn husholdningene de måles mot. Det skyldes ikke at lav betalingsevne er en fordel i seg selv, den begrenser jo også hvilke boliger de når, men at de billige boligene de har råd til, ofte er så små at større husholdninger ikke etterspør dem. De noe dyrere boligene ikke-lavinntektshusholdningene strekker seg til, er derimot også aktuelle for barnefamilier og møter dermed bredere

konkurranse. Konkurransen per bolig blir da lavere i lavinntektssegmentet.

Metoden besvarer ikke fullt ut om det er nok boliger for lavinntektshusholdninger i absolutt forstand, men belyser om det er strukturelt vanskeligere for lavinntektshusholdninger å finne aktuelle boliger enn for høyere-inntektshusholdninger med samme behov, etter at vi har korrigert for at flere typer husholdninger konkurrerer om de samme boligene.

A.7 Aggregering

Indikatoren er definert per region og husholdnings-sammensetning, men kan aggregeres til større geografiske enheter og på tvers av husholdningstyper. I begge tilfeller aggregerer vi de underliggende størrelsene (aktuelle annonser og klientellvektet etterspørsel) før forholdstallene dannes, slik at den lokale markedsstrukturen bevares i hver region.

Merk at aggregering over husholdnings-sammensetning, c , fører til at samme bolig inngår i flere ledd i summen: en stor leilighet kan være aktuell for både en enslig med god betalingsevne, et par og en barnefamilie, og telles da for hver av disse. Det samme gjelder husholdningene på etterspørselssiden. Forholdstallet er fortsatt veldefinert, teller og nevner bærer samme struktur, men aggregatet er ikke lenger en ren tilgang per husholdning: boliger og husholdninger som passer mange sammensetninger veier tyngre enn de som passer få, slik at aggregatet implisitt vektet mot de mest fleksible, typisk større, boligene. Fordi graden av slik dobbelttelling varierer mellom inntektsnivåer og sammensetninger, er nivået på det aggregerte forholdstallet mindre direkte tolkbart. Aggregatet egner seg derfor best til sammenligning på tvers av regioner eller over tid, lest sammen med de sammensetningsspesifikke tallene.

Geografi

Med G som et sett av regioner vi ønsker å aggregere til (for eksempel en sentralitetsgruppe eller hele landet):

$$\overline{CA}_G^t(\tau^{rep}, c) = \frac{\sum_{r \in G} \sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau, c) A_r^t(\theta)}{\sum_{r \in G} \sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau, c) D_r(\theta)}$$

og som før er

$$CAR_G^t(c) = \frac{\overline{CA}_G^t(\tau_{lav}^{rep}, c)}{\overline{CA}_G^t(\tau_{ikke\ lav}^{rep}, c)}$$

Vekten $w_r^{rep}(\tau, c)$ er den samme som tidligere; vi trenger ikke beregne en ny vekt for G . Regionenes størrelse fanges opp automatisk gjennom etterspørselen $D_r(\theta)$, som vokser med antall

husholdninger i regionen. En stor region bidrar derfor mer til summen enn en liten.

Husholdningstype

Aggregering over husholdningssammensetning til alle lavinntektshusholdninger i en region:

$$\overline{CA}_r^t(\tau^{rep}) = \frac{\sum_c \sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau, c) A_r^t(\theta)}{\sum_c \sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau, c) D_r(\theta)}$$

Geografi og husholdningstype

Det er tilsvarende for aggregering over både husholdningstype og geografi:

$$\overline{CA}_G^t = \frac{\sum_{r \in G} \sum_c \sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau) A_r^t(\theta)}{\sum_{r \in G} \sum_c \sum_{\tau \in T} w_r^{rep}(\tau) D_r(\theta)}$$

Vedlegg B Lavinntektshusholdningers tilgang til utleieboliger over tid

I dette vedlegget benytter vi annonse- og husholdningstilnærmingerne for å belyse lavinntektshusholdningers tilgang til utleiemarkedet over tid. Vi finner at tilgangen til leiemarkedet har generelt vært høy for husholdninger som ikke har lavinntekt målt med begge tilnærminger, og varierer i liten grad mellom år i perioden 2020 til 2024. For lavinntekts-husholdninger finner vi derimot at tilgangen har bedret seg noe over den samme perioden, målt i begge tilnærminger. Tilgangen økte fra 2020 til 2022, før den falt noe i 2023 og økte igjen til 2024. Denne trenden gjelder både på overordnet nasjonalt nivå, for alle sentralitetsgrupper og på tvers av husholdningstyper. En mulig forklaring på fallet i tilgang i 2023 kan være den høye veksten i leiemarkedspriser fra 2022 til 2023, hvilket særlig treffer lavinntektshusholdningers muligheter på leiemarkedet. Fra 2023 til 2024 ble kostnadene ved barnehage og AKS/SFO redusert, hvilket videre vil ha stor innvirkning på lavinntektshusholdningers muligheter på leiemarkedet. Dette, i kombinasjon med en reduksjon i enkelte av SIFO-budsjettets poster, kan trolig forklare noe av den estimerte bedringen i tilgang mellom 2023 og 2024.

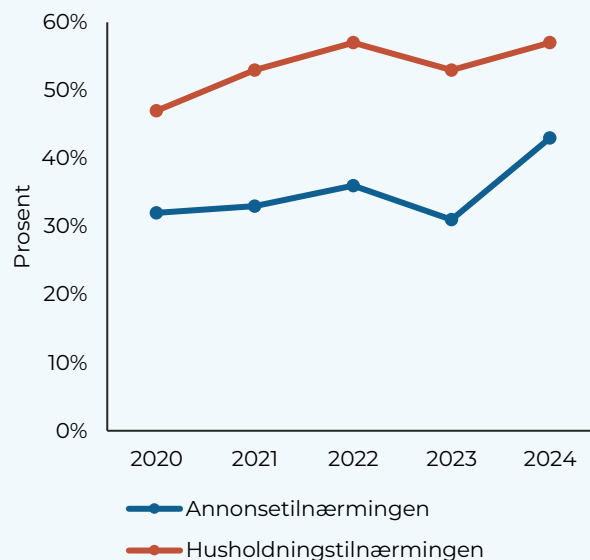
B.1 Lavinntektshusholdningers tilgang til leiemarkedet

Figur 12 viser nasjonale resultater for annonse- og husholdningstilnærminger over tid for lavinntekts-husholdninger. Vi finner at tilgangen til utleiemarkedet ser ut til å ha bedret seg noe for lavinntektshusholdninger over perioden. Begge tilnærmingerne forsøker å måle hvorvidt

husholdninger har råd til å inngå et nytt leieforhold til (antatt) gjeldende markedspris. Mange husholdninger kan ha lavere bougifter i sine eksisterende leieforhold. Vi viser til rapporten for nærmere beskrivelser av tilnærmingerne.

Overordnet finner vi at lavinntektshusholdningene har markant lavere tilgang til utleiemarkedet sammenlignet med øvrige husholdninger (se Tabell 17 og Tabell 18). For annonsetilnærmingen finner vi at husholdninger med medianinntekt gjennom hele perioden har råd til å leie mellom 92 og 94 prosent av annonsene i det aktuelle året på Finn.no. For husholdningstilnærmingen finner vi at mellom 95 og 97 prosent av husholdningene som har inntekt over lavinntektsnivået har råd til en marginalt egnet bolig. Tilgangsnivået for husholdninger som ikke har lavinntekt, eller som har inntekt på mediannivået, er dermed stabilt høyt gjennom hele perioden.

Figur 12: Tilgang til utleiemarkedet for lavinntektshusholdninger



Notat: Figuren viser nasjonale resultater for to mål på bolig-tilgang. Den liggende akse viser år. For annonsetilnærmingen (blå linje) viser den stående akse prosent av Finn-annonser med startdato i hvert enkelt år som en husholdning på lavinntekts-grensen har råd til. For husholdningstilnærmingen (rød linje) vises prosent av husholdninger med lavinntekt som har råd til en marginalt egnet bolig, med boligpris beregnet med utgangspunkt i SSBs leiemarkedsundersøkelse.

Vi finner en tilsvarende utvikling i både annonse- og husholdningstilnærmingen for lavinntekts-husholdningene, men med noe ulikt nivå.

Tilgangen til leiemarkedet øker fra 2020 til 2022, før den faller noe i 2023 og deretter øker igjen i 2024. Fra husholdningstilnærmingen finner vi at andelen av lavinntektshusholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig har økt fra 47 prosent i 2020 til 57 prosent i 2022. Mellom 2022 og 2023 faller andelen husholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig til 53 prosent, hvilket fortsatt er høyere enn utgangsnivået i 2020. I 2024 øker andelen igjen til 57 prosent.

Annonsetilnærmingen viser en lignende utvikling. I 2020 har en husholdning på lavinntektsgrensen råd til 32 prosent av de annonserte egnede boligene. Denne andelen øker til 36 prosent i 2022, før den faller til 31 prosent i 2023. I 2024 øker andelen markant til 43 prosent. For annonsetilnærmingen påvirkes resultatene både av husholdningenes økonomiske forutsetninger, som definert av EU60-grensen og SIFOs referansebudsjett, og av sammensetningen av boligtilbudet i markedet, herunder antall annonser og leieprisene på de annonserte boligene. Den lavere veksten i tilgang målt ved annonsetilnærmingen mellom 2020 og 2022 kan dermed være et resultat av at selv om husholdninger i teorien har råd til en marginalt egnet bolig, er det ikke gitt at disse boligene er tilstrekkelig tilbudt i markedet.

Den reduserte tilgangen til utleiemarkedet målt i både annonse- og husholdningstilnærmingen mellom 2022 og 2023 kan sees i sammenheng med den sterke veksten i leieprisene i denne perioden. Eiendom Norge rapporterte «historisk stor vekst i leieprisene» i 2022 og 2023, med en vekst på 15,2 prosent (Eiendom Norge, 2024). Eiendom Norge pekte på en særlig høy etterspørsel etter utleieboliger som en årsak til dette, blant annet på grunn av flyktninger fra Ukraina. Høyere etterspørsel vil drive prisene oppover, hvilket særlig vil redusere tilgangen til utleiemarkedet for lavinntektshusholdninger. Effekten blir særlig synlig i annonsetilnærmingen, hvor økte leiepriser reduserer andelen annonser som en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til.

En mulig forklaring på den økte tilgangen fra 2023 til 2024 er endringer i SIFOs referansebudsjett. Fra 2023 til 2024 ble enkelte forbruksposter nedjustert, eksempelvis lek og mediebruk for gruppen over 17 år. Isolert sett øker dette den disponible inntekten husholdningene har for bruk på boutgifter. I tillegg ble kostnadene til barnehage og AKS/SFO redusert som et resultat av innføring av gratis eller subsidiert AKS og redusert foreldrebetaling i barnehage. Dette har en særlig innvirkning på

lavinntektshusholdninger, som får sin disponible inntekt økt på marginen.

B.2 Geografi

Tilgangsulikheten mellom lavinntektshusholdninger og øvrige husholdninger er også tydelig på tvers av landet. For annonsetilnærmingen finner vi at husholdninger med inntekt på mediannivå gjennomgående har god tilgang til utleiemarkedet, uavhengig av geografisk plassering. Disse husholdningene har råd til å leie mellom 83 og 98 prosent av de egnede annonsene for hvert enkelt år. Det er generelt lite variasjon mellom årene, men det er noe variasjon mellom sentralitetsgruppene. Husholdninger med medianinntekt i sentralitetsgruppe 1 har råd til mellom 83 og 86 prosent av de annonserte egnede boligene, mens tilsvarende husholdninger i de øvrige sentralitetsgruppene har råd til mellom 92 og 98 prosent av de annonserte egnede boligene.

Vi finner tilsvarende resultater i husholdningstilnærmingen, med høy og stabil tilgang til utleiemarkedet for husholdninger som ikke har lavinntekt. Mellom 95 og 97 prosent av husholdningene i denne gruppen har råd til en marginalt egnet bolig, og variasjonen mellom sentralitetsgruppene er begrenset. Samlet indikerer resultatene dermed at tilgangen til utleiemarkedet er god for husholdninger som ikke har lavinntekt, både målt i annonse- og husholdningstilnærmingen.

For lavinntektshusholdninger finner vi samme overordnede trend i hver enkelt sentralitetsgruppe som vi ser nasjonalt: tilgangen til utleiemarkedet øker fra 2020 til 2022, før den faller i 2023 og deretter øker igjen i 2024. Dette mønsteret går igjen i alle sentralitetsgruppene, men nivået varierer.

For annonsetilnærmingen finner vi at det er noe variasjon i veksten mellom 2020 og 2022 i de ulike sentralitetsgruppene. I sentralitetsgruppe 3 og 4 øker andelen annonserte boliger som en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til med henholdsvis 7 og 10 prosentpoeng. I sentralitetsgruppe 1 derimot er veksten på kun 3 prosentpoeng, fra 9 prosent til 12 prosent. En mulig forklaring på dette er at leiemarkedet i de mest sentrale områdene kjennetegnes av gjennomgående høye leiepriser og et begrenset tilbud av de rimeligste boligene. Selv om husholdninger opplever økt økonomisk handlingsrom i perioden, kan dette i mindre grad slå ut i form av tilgang til annonserte boliger hvis prisnivået i markedet fortsatt ligger betydelig over

hva husholdninger på lavinntektsgrensen har råd til.

For husholdningstilnærmingen finner vi derimot likere utviklingstrekk på tvers av sentralitetsgruppene. Tilgangen er lavest i de mest sentrale områdene og høyest i de minst sentrale områdene, men endringene over tid følger i stor grad samme mønster. I sentralitetsgruppe 1 øker andelen lavinntektshusholdninger som har råd til en marginalt egnet bolig fra 25 prosent i 2020 til 36 prosent i 2024, mens andelen i sentralitetsgruppe 6 øker fra 62 prosent til 67 prosent i samme periode.

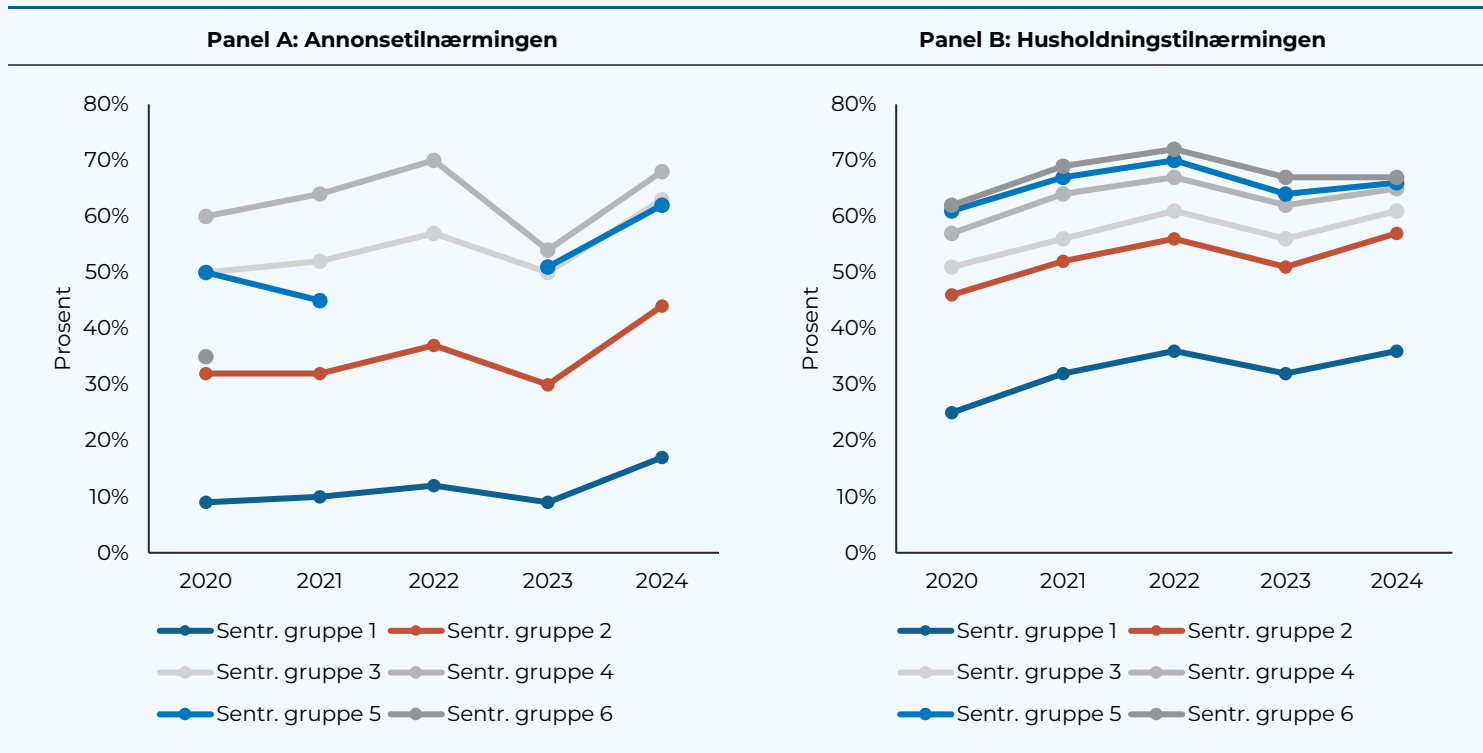
En mulig forklaring på forskjellen mellom husholdnings- og annonsetilnærmingen er at de to tilnærmingene fanger opp ulike sider ved boligtilgangen. Husholdningstilnærmingen viser hvor stor andel av de faktiske husholdningene med lavinntekt som har råd til en marginalt egnet bolig. Annonsetilnærmingen viser derimot hvor stor andel av de faktiske annonserte boligene en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til. Dersom de rimeligste boligene utgjør en liten del av boligene som til enhver tid annonseres, vil

annonseretilnærmingen gi et lavere anslag på tilgangen.

B.3 Husholdningstyper

Det er betydelig forskjell i tilgang til utleiemarkedet mellom husholdningstyper med og uten lavinntekt. Samtidig varierer tilgangensulikheten mellom husholdningstyper. Husholdninger som ikke har lavinntekt har gjennomgående god tilgang til utleiemarkedet, både i annonsetilnærmingen og husholdningstilnærmingen. I annonsetilnærmingen har en husholdning med medianinntekt råd til mellom 79 og 100 prosent av de egnede annonsene, mens mellom 91 og 100 prosent av husholdningene uten lavinntekt har råd til en marginalt egnet bolig basert på husholdningstilnærmingen. Det er lite variasjon mellom årene, og resultatene indikerer at

Figur 13: Tilgang til utleiemarkedet, fordelt på sentralitetsgrupper



Kilde: Figuren viser resultater for hver enkelt sentralitetsgruppe for to mål på boligtilgang. Den liggende akse viser år. For annonsetilnærmingen (blå linje) vises prosent av Finn-annonser med startdato i hvert enkelt år som en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til. For husholdningstilnærmingen (rød linje) vises prosent av husholdninger med lavinntekt som har råd til en marginalt egnet bolig, med boligpris beregnet med utgangspunkt i SSBs leiemarkedsundersøkelse.

husholdninger uten lavinntekt, uavhengig av husholdningstype, i liten grad møter økonomiske barrierer i utleiemarkedet.

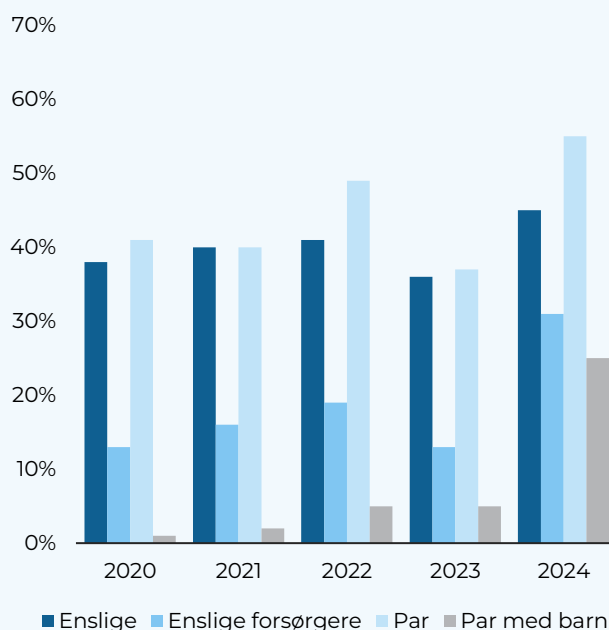
For lavinntektsgruppene finner vi derimot betydelig lavere tilgang til leiemarkedet, større variasjon på tvers av år og variasjon mellom husholdningstyper. I annonsetilnærmingen følger alle husholdninger et mønster som i stor grad samsvarer med de nasjonale resultatene, hvor tilgangen øker fra 2020 til 2022, faller i 2023 og øker igjen i 2024. Par har gjennomgående høyest tilgang blant lavinntektsgruppene, med en tilgang som fra 2020 til 2022 økte fra 41 prosent til 49 prosent, før den i 2023 falt til 37 prosent. I 2024 økte den igjen til 55 prosent, hvilket tilsier at par på lavinntektsgrensen hadde råd til å leie 55 prosent av annonsene på Finn.no med en egnet bolig for husholdningen. Etter par følger enslige som den gruppen som i størst grad har tilgang til leiemarkedet, i annonsetilnærmingen. Enslige husholdninger ser også i mindre grad ut til å være påvirket av fallet i tilgang på boliger fra 2022 til 2023, sammenlignet med par og enslige forsørgere.

Enslige forsørgere har gjennomgående vesentlig lavere tilgang på leiemarkedet. Samtidig er dette husholdningsgruppen som opplever størst forbedring gjennom perioden, fra 13 prosent til 31 prosent. En av årsakene til denne forbedringen er knyttet til reduksjonen i barnehage og AKS/SFO-priser, som har økt disponibel inntekt til bruk på bolig blant husholdninger med barn. Til tross for den positive utviklingen er forskjellen mellom lavinntektsgruppen og enslige forsørgere uten lavinntekt fortsatt stor. I 2024 har lavinntektsgruppen råd til om lag en tredjedel av annonsene, mens tilsvarende andel blant husholdninger uten lavinntekt er nesten 90 prosent.

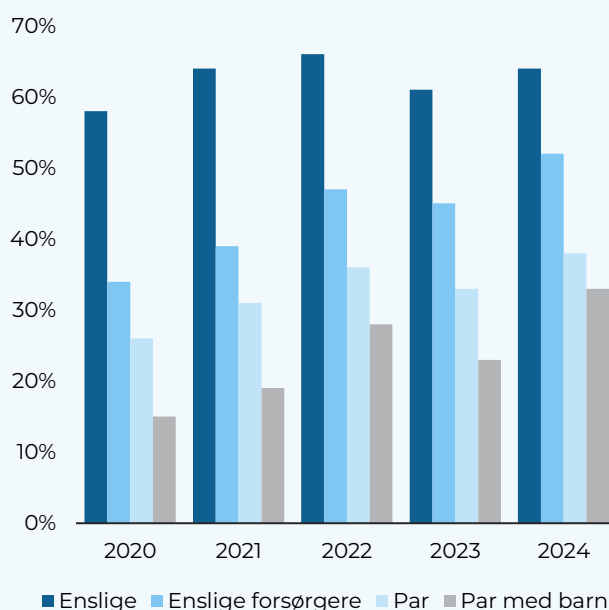
Par med barn skiller seg ut med klart lavest tilgang til utleiemarkedet i annonsetilnærmingen. I perioden 2020 til 2023 har denne gruppen råd til mellom 1 og 5 prosent av de egnede boligene, før andelen i 2024 øker markant til omtrent 25 prosent av de egnede boligene. Resultatene for par med barn må tolkes med varsomhet, ettersom utvalget av boliger for denne gruppen er noe lavt samtidig som mange lavinntektsfamilier ikke har råd til de største boligene som vurderes som egnet. Likevel er det verdt å bemerke den markerte forbedringen fra 2023 til 2024, som også reflekteres i både husholdningstilnærmingen og i annonsetilnærmingen for enslige forsørgere, hvor reduserte utgifter til barnehage og AKS/SFO har en svært positiv virkning på tilgangen til utleiemarkedet for familier med barn.

Figur 14: Tilgang til utleiemarkedet, fordelt på husholdningstyper

Panel A: Annonsetilnærmingen



Panel B: Husholdningstilnærmingen



Kilde: Figuren viser resultater for ulike husholdningstyper for to mål på boligtilgang. X-aksen viser år. Panel A: Y-aksen viser prosent av Finn-annonser med startdato i hvert enkelt år som en husholdning på lavinntektsgrensen har råd til. Panel B: Y-aksen viser prosent av husholdninger med lavinntekt som har råd til en marginalt egnet bolig, med boligpris beregnet med utgangspunkt i SSBs leiemarkedsundersøkelser.

I husholdningstilnærmingen finner vi tilsvarende forskjeller mellom husholdningstypene, men på et generelt høyere nivå (se panel B). For husholdnings-tilnærmingen finner vi at enslige har høyest tilgang blant lavinntektsgruppene gjennom hele perioden, med en andel som øker fra 58 til 64 prosent. Enslige forsørgere opplever den største veksten i tilgang i prosentpoeng, fra 34 til 52 prosent, og kommer også bedre ut en par uten barn. Også i husholdningstilnærmingen har par med barn lavest tilgang gjennom hele perioden. Andelen øker fra 15 til 33 prosent mellom 2020 og 2024, men nivået er fortsatt langt lavere enn for husholdninger uten lavinntekt, hvor rundt 90 til 95 prosent har råd til en marginalt egnet bolig.

Samlet sett viser begge tilnærmingene at husholdninger uten lavinntekt har stabilt høy tilgang til utleiemarkedet gjennom hele analyseperioden. For lavinntektsgruppene forbedres tilgangen over tid, men forskjellen mellom husholdningstypene er betydelig. Særlig par med barn og enslige forsørgere har gjennomgående lav tilgang sammenlignet med øvrige grupper i annonsetilnærmingen. Par med barn kommer dårligst ut i begge tilnærminger. Det er likevel indikasjoner på at par med barn og enslige forsørgere med lavinntekt har fått bedre tilgang til leiemarkedet, noe som kan ses i sammenheng med reduserte kostnader til barnehage og AKS/SFO, hvilket øker husholdningenes disponible inntekt som kan brukes på bolig.

Tabell 17: Resultater fra T1 - Annonsetilnærmingen

	2020		2021		2022		2023		2024	
Grupper	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav
Sentralitetsgruppe										
1 (mest sentrale)	9 %	83 %	10 %	86 %	12 %	86 %	9 %	83 %	17 %	86 %
2 (nest-mest sentrale)	32 %	95 %	32 %	95 %	37 %	94 %	30 %	94 %	44 %	96 %
3 (mellomsentrale)	50 %	96 %	52 %	97 %	57 %	96 %	50 %	97 %	63 %	98 %
4 (mellomsentrale)	60 %	95 %	64 %	96 %	70 %	96 %	54 %	96 %	68 %	97 %
5 (nest-minst sentrale)	50 %	92 %	45 %	91 %			51 %	91 %	62 %	98 %
6 (minst sentrale)	35 %	92 %								
Husholdningsgrupper										
Enslige	38 %	91 %	40 %	92 %	41 %	92 %	36 %	90 %	45 %	93 %
Enslige forsørgere	13 %	79 %	16 %	81 %	19 %	83 %	13 %	80 %	31 %	89 %
Par	41 %	100 %	40 %	100 %	49 %	100 %	37 %	100 %	55 %	99 %
Par med barn	1 %	90 %	2 %	92 %	5 %	90 %	5 %	92 %	25 %	91 %
Nasjonalt	32 %	92 %	33 %	93 %	36 %	92 %	31 %	91 %	43 %	94 %

Note: Tabellen viser resultater for T1 annonsetilnærmingen og sammenligner andel annonserte boliger en husholdning med inntekt på lavinntektsgrensen har mulighet til å finansiere med andel annonserte boliger en husholdning med inntekt på medianen har mulighet til å finansiere.

Tabell 18: Resultater fra T2 - Husholdningstilnærmingen

Grupper	2020		2021		2022		2023		2024	
	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav	Lav	Ikke-lav
Sentralitetsgruppe										
1 (mest sentrale)	25 %	95 %	32 %	96 %	36 %	97 %	32 %	96 %	36 %	96 %
2 (nest-mest sentrale)	46 %	96 %	52 %	96 %	56 %	97 %	51 %	96 %	57 %	97 %
3 (mellomsentrale)	51 %	95 %	56 %	96 %	61 %	97 %	56 %	96 %	61 %	97 %
4 (mellomsentrale)	57 %	96 %	64 %	97 %	67 %	97 %	62 %	97 %	65 %	97 %
5 (nest-minst sentrale)	61 %	97 %	67 %	97 %	70 %	98 %	64 %	97 %	66 %	97 %
6 (minst sentrale)	62 %	97 %	69 %	97 %	72 %	98 %	67 %	97 %	67 %	97 %
Utvalgte BA-regioner										
Oslo (by)	23 %	95 %	29 %	96 %	33 %	97 %	30 %	96 %	33 %	96 %
Oslo/Bærum	37 %	94 %	43 %	95 %	47 %	96 %	42 %	95 %	48 %	96 %
Bergen (by)	43 %	96 %	52 %	97 %	56 %	97 %	52 %	97 %	57 %	97 %
Trondheim (by)	43 %	95 %	53 %	96 %	54 %	97 %	49 %	97 %	57 %	98 %
Drammen	52 %	95 %	57 %	96 %	62 %	97 %	56 %	96 %	61 %	97 %
Stavanger (by)	46 %	96 %	49 %	97 %	55 %	98 %	50 %	97 %	56 %	97 %
Stavanger/Sandnes	48 %	96 %	54 %	97 %	59 %	97 %	55 %	97 %	61 %	98 %
Kristiansand	53 %	96 %	59 %	97 %	64 %	97 %	58 %	96 %	62 %	97 %
Fredrikstad/Sarpsborg	50 %	95 %	53 %	96 %	59 %	97 %	55 %	96 %	60 %	97 %
Tromsø	43 %	96 %	48 %	96 %	55 %	97 %	47 %	96 %	60 %	97 %
Husholdningsgrupper										
Enslige	58 %	99 %	64 %	99 %	66 %	100 %	61 %	99 %	64 %	100 %
Enslige forsørgere	34 %	94 %	39 %	95 %	47 %	96 %	45 %	95 %	52 %	97 %
Par	26 %	96 %	31 %	97 %	36 %	97 %	33 %	97 %	38 %	97 %
Par med barn	15 %	91 %	19 %	93 %	28 %	95 %	23 %	93 %	33 %	94 %
Nasjonalt	47 %	95 %	53 %	96 %	57 %	97 %	53 %	96 %	57 %	97 %

Note: Tabellen viser resultater for T2 husholdningstilnærmingen og sammenligner andel lavinntektshusholdninger som har råd til å finansiere en marginalt egnet bolig med andel øvrige husholdninger som har råd til å finansiere en marginalt egnet bolig.

A decorative diagonal line in light blue and white runs from the top-left corner towards the bottom-right corner of the page.

oslo**economics**

www.osloeconomics.no

E-post og telefon:
post@osloeconomics.no
+47 21 99 28 00

Besøksadresse:
Klingenberggata 7A
0161 Oslo

Postadresse:
Postboks 1562 Vika
0118 Oslo