

## Ulikhetsbarometeret – ulikhet og boforhold

I dette faktaflaket undersøker vi sammenhengen mellom inntekt og henholdsvis trangboddhet og å være leietaker. Vi ser på hvordan sannsynligheten for å være leietaker endrer seg over tid, om den henger sammen med inntekt, og vi undersøker den geografiske fordelingen av trangboddhet. Våre analyser viser at andelen som bor trangt, enten i egen eiet bolig eller i leiet bolig, øker år for år.

### Inntektsgruppene

Medianinntekt er inntekten til personen i midten i inntektsfordelingen. Inntekten er justert etter husholdsstørrelse.

Gruppene er delt etter følgende inntektsgrenser:

<b>De rikeste:</b>	inntekten er minst 200 prosent av medianinntekt
<b>De privilegerte:</b>	inntekten er mellom 125 og 200 prosent av medianinntekt
<b>Middelgruppa:</b>	inntekten er mellom 75 og 125 prosent av medianinntekt
<b>De økonomisk utsatte:</b>	inntekten er mellom 60 og 75 prosent av medianinntekt
<b>De fattigste:</b>	inntekten er under 60 prosent av medianinntekt

[Les mer om definisjoner og inntektsbegrepet i faktaflaket om metode og data.](#)

Boforhold er viktige for folks levekår. Forskning finner at trangboddhet er skadelig for barns senere utdanning og fremtidige arbeidsmarkedetsutsikter (Solari & Mare, 2012; Lopoo & London, 2016). Å eie egen bolig, fremfor å leie, kan bidra til økt arbeidsmarkedsdeltakelse (Sodini, 2016). En usikker bosituasjon, der man risikerer å måtte flytte ofte, vil kunne ha en rekke negative konsekvenser for både barn og voksne. Det er heller ikke tilfeldig hvem som bor trangt eller hvem som leier. Det er langt mer vanlig blant personer i husholdninger med lav inntekt. Dårlige boforhold kan derfor både gjenspeile og bidra til å forsterke økonomisk ulikhet.

Dårlige boforhold bidrar særlig til økonomisk ulikhet i de store byene. Det er her personer i lavinntekts-husholdninger bor trangt og/eller ikke har råd til å eie egen bolig. I de store byene har også segrege-

ring tiltatt i styrke siden tidlig 2000-tallet, særlig i Oslo. Økt segregering, i form av å vokse opp med naboer som også bor trangt, har en negativ virkning på senere utdanning, muligheter i arbeidsmarkedet og levekår.

Vi benytter oss av registerdata fra SSB og tar utgangspunkt i personutvalget til Ulikhetsbarometeret (se [notat](#)). For å undersøke forholdet mellom inntekt og boforhold, deler vi personer inn i fem grupper – de fattigste, de økonomisk sårbare, middelgruppen, de privilegerte og de rikeste – etter husholdningens inntekt og deres avstand fra medianinntekten blant husholdninger. Vi undersøker to aspekter ved boforhold: trangboddhet og om man eier eller leier boligen man bor i. Disse variablene fra SSB er tilgjengelige fra år 2015 til 2021 (2020 for leiestatus).



### Fra leie til eie

Vi har også undersøkt hvordan sannsynligheten for å leie endrer seg over tid dersom man i 2015 var leietaker, og om dette hang sammen med hvilken av de fem inntektsgruppene man tilhørte. Dette gir en indikasjon på mobiliteten fra å leie til å eie egen bolig. Blant de fattigste som leide bolig i 2015, er det et flertall (65 prosent) som fortsatt leier i 2020, men det er også en betydelig andel som bor i en eid bolig (35 prosent) i 2020. Blant leietakerne i middelgruppen er det derimot et flertall som bor i eid bolig etter fem år (56 prosent).

De økonomisk utsatte ligner mer på de fattigste enn middelgruppen når det gjelder årlig andel som fortsetter å være leietakere. Innen fem år bor omtrent 41 prosent i eid bolig, mens 59 prosent fortsatt leier.

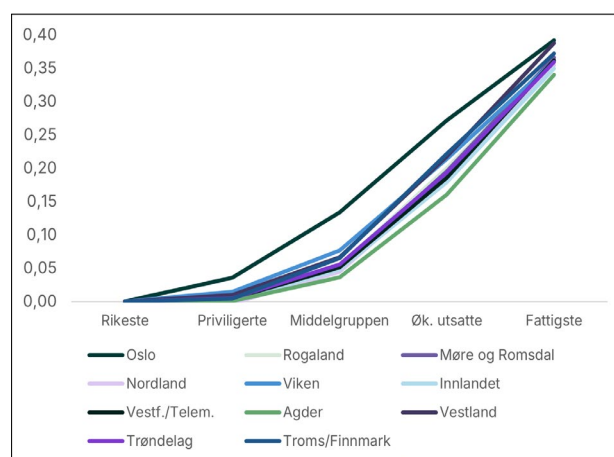
### Geografiske forskjeller i leietakerforhold

Figur 3 viser sammenhengen mellom inntektsgruppe og andel som er leietakere, etter fylke. Den rikeste gruppen i hvert fylke er brukt som referanse og tilsvarer verdien 0 på y-aksen. Verdiene på y-aksen for de andre inntektsgruppene leses som hvor mye høyere andel som leier i forhold til den rikeste gruppen. Andelen som leier blant de fattigste varierer mellom 35 og 40 prosentpoeng høyere enn de rikeste, mens forskjellen mellom de privilegerte og de rikeste er liten, med unntak av Oslo (4 prosentpoeng høyere blant de privilegerte).

Vi ser at Oslo skiller seg særlig ut, men det gjør også Troms og Finnmark. Begge har relativt høye andeler som leier blant de tre midterste gruppene. Agder er derimot det fylket hvor andelen leietakere er lavest i alle gruppene. Ser vi bort fra Oslo, er det et generelt trekk at forskjellen mellom de rikeste og middelgruppen er liten, men at andelen som leier særlig øker fra middelgruppen til de økonomisk sårbare og de fattigste. I Oslo er det derimot langt mer vanlig å leie også om man tilhører middelgruppen, sammenlignet med de rikeste og sammenlignet med middelgruppen i andre fylker.

Forskjellene mellom Oslo og resten av landet kan blant annet forklares med et stort press i boligmarkedet, noe som gir høye boligpriser sammenlignet med resten av landet. I Troms og Finnmark er det Tromsø som trekker opp andelen leietakere. I tillegg er det ofte slik at både gjennomsnittsalderen er lavere og innvandrersandelen er høyere i tettbygde strøk.

Figur 3: Inntektsforskjeller i leietakerandel etter fylke. Rikeste gruppe referanse.

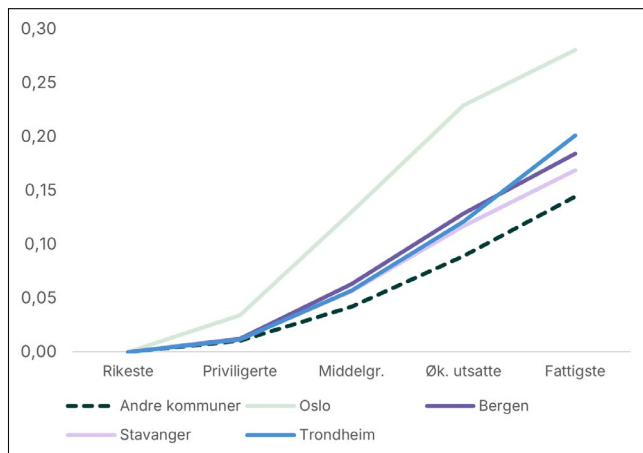


### Forskjeller i trangboddhet mellom bydeler i de fire største bykommunene

Som omtalt over, er trangboddhet i stor grad et byfenomen. Vi skal derfor se nærmere på trangboddhet innad i de fire største byene: Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Figur 4 viser andelen som bor trangt i hver inntektsgruppe, på tvers av disse fire byene. Som referanse har vi lagt inn andelen blant alle andre kommuner (svart stiplet linje). Oslo skiller seg ut ved å ha den største andelen trangboddhet i hver inntektsgruppe. Den største forskjellen mellom fattig og rik finner vi også i Oslo, mens den minste forskjellen finner vi i Stavanger. De tre byene Stavanger, Trondheim og Bergen ligner imidlertid mer på hverandre. Alle de fire byene ligger likevel over landsgjennomsnittet i andelen som bor trangt.

Det er imidlertid forskjeller i hvordan trangboddhet er fordelt innenfor byene. Vi finner at trangboddhet er sterkt konsentrert i enkelte bydeler innad i Oslo og Bergen, mens den er jevnere fordelt innad i Trondheim og Stavanger.

Figur 4: Inntektsforskjeller i andel trangbodd. Etter by. Rikeste er referanse.



### De som leier en for liten bolig

Det er en vesensforskjell mellom det å eie bolig og bo trangt, og det å være leietaker og bo trangt, særlig i byene. Siden boligprisene stiger raskt, er noen villige til å bo trangt dersom det betyr at man kan komme seg inn på boligmarkedet. Andre både bor trangt og leier bolig fordi de ikke har råd til andre alternativer. I vårt utvalg utgjør dette mellom 74 000 og 83 000 personer i året og antallet øker år for år, både i antall og som andel av utvalget (8 prosent økning siden 2015). I 2020 utgjorde disse 83 000 personene om lag 2,7 prosent av utvalget. Det kan være flere årsaker til denne økningen, som økt innvandring, ettersom innvandrere har høyere sannsynlighet for å tilhøre gruppen som både leier og bor trangt. En annen forklaring er at innflytting til de store byene øker over tid.

Dette er også ofte personer som i tillegg har lav inntekt (omtrent 80 prosent er økonomisk sårbare eller fattige). Selv om de utgjør en liten andel av det totale utvalget her av personer i arbeidsfør alder, er

dette likevel en utvikling det er verdt å merke seg og følge med på videre.

### Referanser:

- Lopoo, L. M., & London, A. S. (2016). Household crowding during childhood and long-term education outcomes. *Demography*, 53(3), 699-721.
- Sodini, P., Van Nieuwerburgh, S., Vestman, R., & von Lilienfeld-Toal, U. (2023). Identifying the benefits from homeownership: A Swedish experiment. *American Economic Review*, 113(12), 3173-3212.
- Solari, C. D., & Mare, R. D. (2012). Housing crowding effects on children's wellbeing. *Social science research*, 41(2), 464-476.
- Statistisk sentralbyrå. (2022) Hver femte småbarnsfamilie bor trangt. Statistisk sentralbyrå. Hentet 13 desember, 2024, fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert/artikler/Hver%20femte%20sm%C3%A5barnsfamilie%20bor%20trangt>

I dette faktaflaket ser vi på forholdet mellom inntekt og boforhold. Vi deler befolkningen i fem inntektsgrupper og undersøker hvor stor andel som leier og bor trangt. Vi undersøker også sannsynligheten for å forlate leiemarkedet, gitt den inntektsgruppen man tilhører og ser på bydelsforskjeller i trangboddhet i de største byene i Norge.

**Ester Bøckmann** er forsker ved Fafo.

**Bjorn Dapi** er forsker ved Fafo.

**Elias Nosrati** er forsker ved Fafo og ved Universitetet i Oslo.