

BACHELOROPPGAVE

Finanstilsynet sine nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligkjøp

Unge førstegangskjøpere og deres muligheter til å komme inn på boligmarkedet

av

546 – Linn Nordås Fotland

517 – Jørn Kvalvik

509 – Helene Gåsemyr

The Financial Supervisory Authority of Norway's new guidelines for prudent residential mortgage lending practices

Young first time buyers' and their possibilities to enter the housingmarket

Økonomi og administrasjon

KA692

Mai 2013

Ansvarlig for rettleidelse har vært:

Førstelektor Johannes Idsø



Forord

Denne oppgaven er et siste ledd i en bachelorgrad ved Høgskulen i Sogn og Fjordane.

Oppgaven ble til gjennom en dialog med høgskulelektor Torbjørn Årethun. Det har vært spennende å jobbe med boligmarkedet, og hvordan det har utviklet seg de siste årene. Det har vært en veldig lærerik prosess.

Vi vil rette en spesiell takk til vår veileder førstelektor Johannes Idsø for raske tilbakemeldinger, gode innspill og strålende veiledning gjennom hele oppgaveskrivingen.

Sogndal 9.mai.2013

Helene Gåsemyr, Linn N. Fotland og Jørn Kvalvik

Sammendrag

I denne bacheloroppgaven har vi tatt for oss de nye retningslinjene for boliglånpraksis som ble innført av Finanstilsynet 1. desember 2011. Retningslinjene inneholder blant annet krav om 15 prosent egenkapital ved opptak av lån knyttet til kjøp av bolig.

Oppgaven vår starter med å sammenligne boligmarkedet og byggekostnader. Deretter bruker vi en boligprismodell for å forklare utviklingen av boligprisene etter at 15 prosent egenkapitalkrav ble innført.

Videre har vi sett på hvilke effekter de nye retningslinjene har hatt på gjeldsbygging, boligprisutvikling og skjevfordeling.

Vi har tatt utgangspunkt i unge førstegangskjøpere, og om det har oppstått et klasseskille mellom de som har ressurser til å komme seg inn på boligmarkedet, og de som havner utenfor. Videre har vi sett nærmere på hvilke muligheter førstegangskjøperne har for å finansiere det nye egenkapitalkravet.

Det vi har kommet frem til er at Finanstilsynet sine nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligkjøp har fått noen av de ønskede virkningene. I tillegg har retningslinjene fått noen bivirkninger som kanskje ikke var tatt med i betraktningen.

Vår konklusjon er at retningslinjene gjør det enda vanskeligere for unge å få boliglån, og at det foreligger indikasjoner på at retningslinjene kan føre til et klasseskille i samfunnet

Summary

In this bachelorthesis we have looked into the new guidelines for prudent residential mortgage lending practices, which The Financial Supervisory Authority of Norway introduced 1. December 2011. These guidelines include a capital requirement of 15 percent in order to take up housemortgages.

We start our thesis with a comparison between the housing market and building costs. We have used a pricemodel to explain the development of the housing prices the last years, and especially after the new requirement of 15 percent was introduced.

We have seen which effects the new guidelines have had on debt, housepricedevelopment, and a class gap in the society.

In our thesis we look at young people buying their first house or appartement. We wanted to see if there is a class gap between those who have the resources to enter the housingmarket, and those who do not. Then we took a closer look on which opportunities first time buyers have in order to finance the new capital requirements.

What found that the new guidelines for prudent residential mortgage lending practices gets some of the expected effects, in addition to some unexpected sideeffects.

Furthermore we have seen that the guidelines makes it even harder for young people to get mortgage, and we also find indications of a class gap in the society.

Innhold

1. Innledning.....	8
1.1 Bakgrunn for valg av tema.....	9
1.2 Problemstilling	9
1.3 Avgrensninger.....	10
2. Teori.....	10
2.1 Bakgrunnen for regelendring	10
2.2 Finanstilsynets retningslinjer.....	13
2.3 Inntektsfordeling	14
2.4 Boligmarkedet	16
2.4.1 Boligpriser.....	16
2.4.2 Boligbygging	19
2.4.3 Byggekostnader	20
2.5 Teori om tilbud – og etterspørselskurver.....	21
2.5.1 Etterspørsel	21
2.5.2 Tilbud	24
2.5.3 Tilpasning på kort sikt.....	26
2.5.4 Tilpasning på lang sikt.....	27
3. Finansiering	29
3.1 Leiepriser og sparing	29
3.2 BSU	31
3.3 Finansieringsmuligheter som er prisdrivende.....	32
3.3.2 Startlån	33
3.4 Ulike finansieringsmuligheter.....	33
3.4.1 Boliglån for unge	33
3.4.3 Lån av foreldre.....	34
3.4.6 Arv	35
3.4.7 Gave.....	35
4. METODE.....	35
4.2 Ekstensivt/intensivt design.....	37
4.3.1 Fordelen med Kvantitativ metode.....	37
4.3.2 Ulemper med kvantitativ metode	38
4.4 Spørreskjema	38
4.5 Gjennomføring av spørreundersøkelsen.....	39

4.6 Kvalitativ metode	39
4.6.1 Fordelene med kvalitativ metode	39
4.6.2 Ulempene ved bruk av kvalitativ metode	40
4.7 Intervju	40
5. Analyse	41
5.1 Oversikt over de 7 hovedspørsmålene.....	41
5.1.1 Ved fullført utdanning, har du planer/ønsker om å kjøpe egen bolig/leilighet i løpet av de neste 5 årene?	41
5.1.2 Sparer du i BSU?	42
5.1.3 Hvor høy er den samlede årlige inntekten til foreldrene dine?	43
5.1.4 Hvor mye kapital har du i dag som kan brukes til boligkjøp?.....	43
5.1.5 Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?	44
5.1.6 Dersom ja, hvordan har du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet i dag?	45
5.1.7 Dersom nei, hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet?	46
5.2 Menn og kvinner som sparer i BSU og har nok egenkapital til boligkjøp.....	46
5.2.1 Sparing i BSU fordelt på kjønn.....	48
5.2.2 Sparing i BSU og nok egenkapital fordelt på kjønn	48
5.2.3 Egenkapital fordelt på aldersgruppen 20-24 år.....	48
5.3 Regresjonsanalyse	49
5.4 Analyse av retningslinjer	51
5.4.2 Bivirkninger/utslåttede virkninger	52
5.5 Muligheter til å gå rundt regelen	56
5.5.1. Startlån fra husbank	56
5.5.2 Får lån likevel.....	57
5.6 Bedret BSU.....	57
6. Konklusjon	59
7. Avslutning.....	59

Figuroversikt

Figur 1 Boligindeks for eneboliger i Norge, Sverige og Danmark.....	12
Figur 2 Ginikoeffisient, hele befolkningen	16
Figur 3 Gjennomsnittlig boligpriser i Norge fra 1986-2012.....	16
Figur 4 Igangsatte boliger etter bygningstype 1983-2011.....	19
Figur 5 Boligpriser sammenlignet med byggekostnader.....	20
Figur 6 Etterspørsel etter bolig.....	23
Figur 7 Tilbudskurve på kort sikt.....	24
Figur 8 Tilpasning i boligmarkedet på kort sikt	27
Figur 9 Tilpasning i boligmarkedet på lang sikt	28
Figur 10 Planer om boligkjøp i løpet av 5 år	42
Figur 11 Sparing i BSU.....	42
Figur 12 Hvor høy er den samlede årlige inntekten til foreldrene dine?	43
Figur 13 Hvor mye kapital har du i dag som kan brukes til boligkjøp?	44
Figur 14 Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?.....	44
Figur 15 Dersom ja, hvordan har du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet i dag....	45
Figur 16 Dersom nei, hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet.....	46
Figur 17 Menn som sparer i BSU og samtidig har nok egenkapital.....	47
Figur 18 Kvinner som sparer i BSU og samtidig har nok egenkapital.....	47
Figur 19 Egenkapital fordelt på aldersgruppen 20-24 år.....	48
Figur 20 Har du dere/dere fått økonomisk hjelp av din/deres familie i forbindelse med kjøp av boligen?.....	54
Figur 21 Klasseskille i boligmarkedet?.....	55
Tabeller	
Tabell 1 Ferdigstilte boliger i forhold til nye husholdninger.....	19
Tabell 2 Gjennomsnittlig månedelig og årlig leie etter antall rom. Kroner.....	29

Tabell 3 Boligpriser og spareoversikt for de store byene og Norge totalt.....	30
Tabell 4 Regresjonsanalyse – Model summary.....	50
Tabell 5 Regresjonsanalyse – Coefficients.....	50
Formel	
Formel 1 A Dynamic Model of the Market for Owner-occupied Housing.....	24
Vedlegg	
Vedlegg 1 Spørreundersøkelse.....	65
Vedlegg 2 Økonomisk hjelp til kjøp av bolig, Ipsos MMI.....	67
Vedlegg 3 Planer om å gi barna økonomisk støtte, Norstat.....	68

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Finanstilsynet innførte i 1. desember 2011 nye retningslinjer om blant annet at egenkapitalkravet ved boliglån skulle økes til 15 %. De nye retningslinjene har fått stort fokus i media. Det har de siste årene vært mange spekulasjoner om Norge har gått inn i en boligboble. De nye retningslinjene er ment som et virkemiddel som på sikt skulle senke boligprisene, i tillegg til å dempe den høye belåningsgraden til husholdningene.

Det nye kravet på 15 % egenkapital vil spesielt ramme unge førstegangskjøpere. Det er dette vi vil se videre på i oppgaven vår. Vil unge boligkjøpere miste muligheten til å komme inn på boligmarkedet? Må foreldre bidra økonomisk for at unge skal komme inn på boligmarkedet, og vil da unge som ikke har muligheten til å få hjelp fra foreldre og andre falle utenfor? Vil vi få et klasseskille?

Den store oppmerksomheten som har vært rundt dette temaet har gjort oss nysgjerrige på om det nye egenkapitalkravet har hatt det formålet finansstilsynet ønsket.

Vi er selv unge som snart skal inn på boligmarkedet, noe som gjorde det ekstra interessant for oss å undersøke dette nærmere. Etter dialog med høgskolelektor Torbjørn Årethun fikk vi tips om hvordan vi kunne forme oppgaven vår.

1.2 Problemstilling

Hvordan har de nye retningslinjene for egenkapital påvirket unge boligkjøpere?

- Vil det oppstå et klasseskille i boligmarkedet?
- Hvilken effekt har de nye retningslinjene fått for boligmarkedet?

1.3 Avgrensninger

I denne oppgaven har vi valgt å se på boligmarkedet i Norge som ett marked. Dette har vi gjort fordi det blir alt for omfattende å se på alle delmarkedene som eksisterer rundt om i landet, i og med at boligmarkedet er heterogent; det er store variasjoner mellom boligtypene og store regionale forskjeller.

Denne forenklingen av boligmarkedet er nødvendig. Den modellen vi bruker for å forklare boligmarkedet tilfredsstillende det formålet vi har, nemlig å se om de nye reglene fører til lavere boligprisvekst.

I forhold til spørsmålet om det vil oppstå et klasseskille, har vi sett på unge boligkjøpere og fokusert på om hvorvidt boligkjøperne får økonomisk hjelp fra foreldrene.

2. Teori

2.1 Bakgrunnen for regelendring

De siste årene har boligprisene skutt i været; bare fra 2005-2012 har boligprisene hatt en reell prisstigning på 60,9 prosent (SSB, 2013). I mars 2010 kom Finanstilsynet med retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Det ble innført krav om at boligkjøperne måtte stille med minst 10 prosent egenkapital når de skulle ta opp lån for kjøp av bolig. Målet med dette var å dempe risikoen blant norske husholdninger. I slutten av 2011 kom Finanstilsynet med ytterligere innstramming av utlånspraksisen til norske banker.

De nye retningslinjene for boligkjøp ble fastsatt 01.12.11.

Retningslinjene ble strammet inn ved at lån ikke kan overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, i forhold til tidligere 90 prosent. Dette gjelder lån med pant i boligen. Kunder som tar opp lån må også kunne tåle en renteøkning på 5 prosentpoeng. Dersom det forekommer avvik må det foreligge tilleggssikkerhet, eller være foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Dette er det den enkelte bank som setter kriterier for. Bankene må også følge opp eventuelle avvik fra retningslinjene (Finanstilsynet, 2011).

Gjennom kravet om 15 prosent egenkapital ønsker Finanstilsynet å redusere gjeldsoptaket i husholdningssektoren. Redusert lånetilgang kan føre til reduserte midler for boligkjøp, som igjen kan føre til at boligmarkedet dempes som et resultat av dette.

Tiltaket vil da redusere risiko i forhold til gjelds- og boligsituasjonen, som igjen vil virke positivt på den finansielle stabiliteten (Finanstilsynet, 2011).

En annen grunn til at Finanstilsynet innførte de nye retningslinjene er at man fryktet at de høye boligprisene kunne bidra til å utvikle en boligboble. Finanstilsynet var da urolig for hvordan en "sprukket" boble vil slå ut i den norske økonomien, og spesielt blant husholdningene (Finanstilsynet, 2011).

En boligboble oppstår når det er stor handel av boliger, til priser med signifikant avvik fra fundamentale verdier. De fundamentale verdiene avhenger av blant annet byggekostnader, tilbud og etterspørsel (Aftenposten Redaksjon, 2013). I praksis omtales boligbobler som situasjoner der markedsprisen på en eller flere boliger er betydelig overpriset i forhold til deres virkelige verdi.

Boligboblen oppstår når boligpriser stiger kontinuerlig fordi investorer tror at de kan ta ut gevinst ved videresalg på grunn av fortsatt vekst i prisnivå (Grytten, 2009).

Selv om Finanstilsynet innførte nye retningslinjer som virkemiddel mot boligprisene, har prisene fortsatt å øke. I en undersøkelse gjort av Finans Norge i 2012 ser vi at 53 prosent av befolkningen fortsatt tror boligmarkedet kommer til å øke enda mer, til tross for de nye retningslinjene. I begynnelsen av 2013 ser vi stadig spekulasjoner om hvorvidt Norge går inn i en boligboble eller ikke. Sjefsøkonom Harald Magnus Andreassen (Swedbank First Securities) mener at det er 3 tegn som tyder på at Norge er i en boligboble; sterk prisstigning i både historisk og internasjonal sammenheng, gjeldsnivået har økt kraftig i husholdninger, og svært få tror boligprisene vil falle (DN.no, 2013).

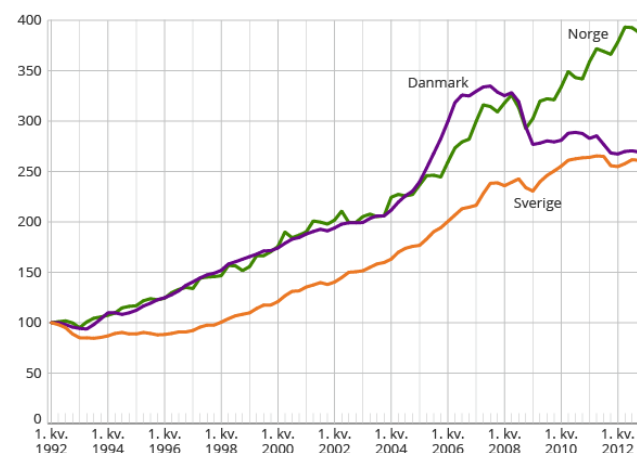
Men det finnes også forklarende faktorer på hvorfor boligprisen øker slik som den gjør. DNB nevner faktorer som at Norge har høy befolkningsvekst, og at vi ser stadig mer urbanisering. Urbanisering innebærer at folk flytter inn mot byene, noe som har vært tendensen i en lengre periode. Det er også en trend at flere vil kjøpe bolig alene, istedenfor å bo i kollektiv. I tillegg har levealderen vår økt, vi har god lønnsvekst og lav arbeidsledighet. Renten har holdt seg lav over lengre tid, og vi har for mange innbyggere i forhold til boliger som bygges i landet (Sparre, 2013).

Bare fra 1.kvartal 2012 – 1.kvartal 2013 har boligprisene i gjennomsnitt økt med 6,0 prosent totalt for hele landet. En boligboble er allikevel ikke like reell over hele landet. Vi kan se en drastisk større økning på boligprisene i storbyene enn i distriktene. Spesielt storbyene har hatt store prisøkninger fra 1.kvartal 2012 – 1.kvartal 2013; Stavanger (7,4 %), Trondheim (11,5 %), Bergen (4,6 %), Oslo inkl. Bærum (7,9 %), og Akershus unntatt Bærum (8 %).

I resten av Norge har boligprisene i gjennomsnitt økt med 4,2 prosent. Det er altså store forskjeller mellom de ulike geografiske områdene i landet vårt, og frykten for en boble vil da ikke være like stor i hele landet, selv om vi ser en økning i boligprisen over hele Norge.

Dersom vi sammenligner boligprisene i Norge mot boligpriser i Danmark og Sverige, ser vi at prisene synker i andre land, samtidig som boligprisene forsetter å øke i samme tidsrom i Norge. Dette er noe som kan indikere at Norge går inn i en boligboble.

Boligprisindeks for eneboliger i Norge, Sverige og Danmark.
1. kvartal 1992-4. kvartal 2012. 1. kvartal 1992=100



Kilde: Statistisk sentralbyrå.

Figur 1: Boligindeks for eneboliger i Norge, Sverige og Danmark

Kilde: SSB.

Det er vanskelig og si om man faktisk har vært i en boligboble før den eventuelt «sprekker».

2.2 Finanstilsynets retningslinjer

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål ble fastsatt 01.12.11 (Finanstilsynet, 2011):

1. Grundig prosess. Ved innvilgning eller forhøyelse av lån til boligformål må banken ha sikker informasjon om låntakeren/e/s inntekt og samlede gjeld (inkludert fellesgjeld i borettslag), normalt ved innhenting av ligningsdata og data om løpende lønns- eller annen inntekt, og om den bolig som eventuelt skal belånes med pant, basert på en forsvarlig verdivurdering.

2. Tilstrekkelig betjeningsevne. Banken bør ha retningslinjer for å beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt, alle utgifter, betjening av samlet gjeld i form av renter og avdrag (likviditetsoverskudd) og konsekvenser av renteøkning, jf. punkt 8. Dersom låntaker har et beregnet likviditetsunderskudd hensyntatt renteøkning, bør som hovedregel lånet ikke innvilges, og uansett bør kunden da gis fraråding iht. finansavtaleloven § 47.

3. Belåningsgrad. Banken må ha retningslinjer for å vurdere sikkerhet og låntakers samlede boliglån, slik at det også er en viss margin i forhold til aktuell markedsverdi. Normalt må lån ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, der belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen. Ved vurdering av belåningsgrad vil det også være naturlig å ta hensyn til låntakers totale egenkapitalsituasjon.

4. Tilleggssikkerhet. Ved avvik fra normene i punktene 2, 3, 6 og 7 må det enten foreligge en formell tilleggssikkerhet i form av sikkerhet i annen eiendom, tilsagn om personlig sikkerhet for deler av lånet (kausjon/garanti) eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering. Kriterier for forsvarlighetsvurderingen bør fastsettes av styret i den enkelte bank.

5. Avdrag. Lån som overstiger 70 prosent av boligens verdi bør normalt etableres med betaling av avdrag fra 1. termin, slik at det opparbeides en mer betryggende sikkerhetsbuffer

6. Betjeningsevne for rammekreditter. Rammekreditter kan representere økt risiko for bankene, og retningslinjene må klargjøre hvilke kundegrupper som kan innvilges rammekreditt. Retningslinjene må angi at ved beregning av kundens likviditetsoverskudd bør det tas hensyn til at betjeningsevnen vil kunne svekkes vesentlig i kredittiden som følge av svekket inntekt ved pensjonering mv.

Dersom det er forutsatt at låntaker skal nedbetale kreditten etter utløpt kredittid, bør bankene ved beregning av låntakers likviditetsoverskudd inkludere renter og avdrag som om kreditten var innvilget som nedbetalingslån.

7. Belåningsgrad for rammekreditter. Innvilgelse av rammekreditter må bygge på en forsvarlighetsvurdering, og lånet bør normalt ikke overstige 70 prosent av boligens markedsverdi. Det bør i vurderingen skilles mellom de lån som forutsettes nedbetalt etter utløpt kredittid og de som skal løpe i låntakers levetid.

8. Konsekvenser av renteøkning. I vurderingen av betalingsevne og eventuell bruk av reglene om fraråding, må banken ta høyde for at renten kan øke med minst 5 prosentpoeng fra det aktuelle nivået. Det er viktig å informere låntakeren godt om dette. Banken bør i sin rådgivning alltid klargjøre konsekvensene av valget mellom fast og flytende rente

9. Behandling av avvik. I den grad banken finner grunn til å avvike sine interne retningslinjer basert på disse minstekravene, må beslutningene om dette fattes på et høyere nivå enn de som vanligvis har fullmakt til å gi boliglån.

10. Rapportering. For hvert kvartal skal bankens styre eller ledelsen for utenlandske filialer forelegges en rapport om bankens oppfølging av retningslinjene for forsvarlig boligfinansiering, der avvik fra retningslinjene identifiseres og rapporteres. Finanstilsynet vil følge opp retningslinjene gjennom rapportering basert på tilpasning av de årlige boliglånsundersøkelsene, gjennom tilsyn og gjennom møter med filialer. Finanstilsynet vil også kunne innhente rapportene forelagt styre eller ledelse.

2.3 Inntektsfordeling

Dersom en sammenligner Norge med andre land har vi en jevn inntektsfordeling, og inntektsforskjeller går i mindre grad i arv. Skatte- og avgiftssystemet og støtteordningene har en betydelig inntektsutjevneende effekt. De omfattende fellesfinansierte velferdsordningene som barnehage, utdanning, helse og omsorg bidrar også til utjevning av goder mellom ulike grupper i befolkningen (Regjeringen, 2009).

Utviklingen av inntektsfordelingen i Norge gikk i retning av noen større forskjeller fram til 2006. Dette kan knyttes til at kapitalinntektene økte, samt at etter skattereformen i 1992 ble kapitalinntektene i større grad fanget opp av statistikk. Kapitalinntektene tilfaller i størst grad

de med høyest velferd, derfor er dette en av faktorene til økt ulikhet i fordelingen fram til 2006. Etter 2006 går utvikling i retning av mindre ulikheter, fordi det i 2006 ble innført utbytteskatt, det vil si beskatning av aksjeutbytte.

De siste årene har inntektsfordelingen vert sterkt knyttet til den økte sysselsettingen. Sammenhengen mellom manglende eller svak tilknytning til arbeidsmarkedet og vedvarende lav inntekt er stor. I perioder med høy sysselsetting kommer de som ofte har lav inntekt i utgangspunktet inn på arbeidsmarkedet, noe som er med på å redusere inntektsforskjeller. På den andre siden kan lønnsinntektene og kapitalinntektene vokse sterkere i høyinnteksgrupper i perioder med høy økonomisk vekst.

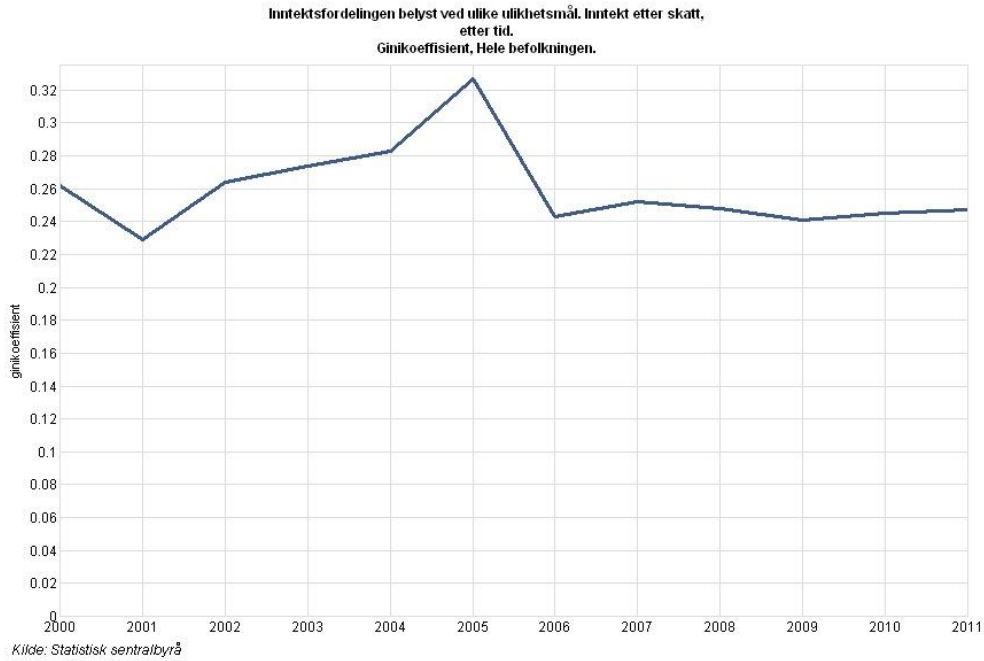
I årene før 2008 bidro høy økonomisk vekst til større ulikheter. Etter 2008 førte et fall i kapitalinntektene til utjevning av fordelingen (Regjeringen, 2010).

For å begrense andelen av befolkningen med lav inntekt er det viktigste virkemiddelet å sørge for høy sysselsetting og lav arbeidsledighet. Sysselsettingspolitikk og omstillingsevne er derfor svært viktige faktorer i omfordelingsarbeidet fremover.

For å se nærmere på inntektsfordelingen bruker vi Gini-koeffisienten, som er et uttrykk for inntektsfordelingen i et land.

Gini-koeffisienten blir som oftest målt i prosent, og går fra en skala fra 0 til 1. Dersom alle personer/husholdninger har samme inntekt i et land vil Gini-koeffisienten være lik 0. Gini-koeffisienten vil være 1 dersom en person/husholdning har all inntekten i samfunnet. Et fattig land og et rikt land kan begge ha samme Gini-koeffisient, alt etter hvor stor del av befolkning som er fattig og rik.

I Norge har vi svært jevn inntektsfordeling. Sverige var det eneste landet i 2008 som hadde jevnere inntektsfordeling i Europa. Nedenfor følger en graf over utviklingen av inntektsfordeling i Norge fra 2000-2011 (Statistisk sentralbyrå, 2013).



Figur 2: Ginikoeffisient, hele befolkningen

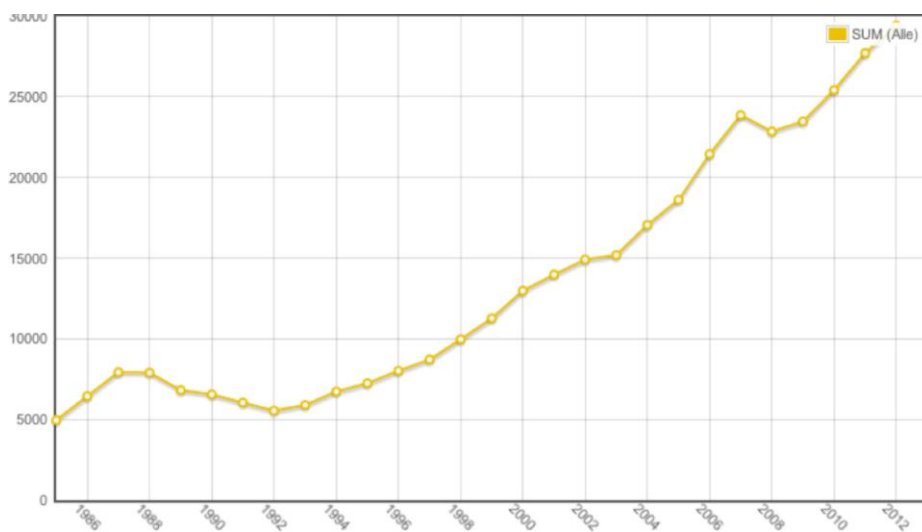
Kilde: SSB

I grafen ser vi tydelig skille etter at det ble innført utbytteskatt i 2006.

2.4 Boligmarkedet

2.4.1 Boligpriser

Høye boligpriser kan være en medvirkende faktor for at det blir vanskeligere for unge å kjøpe bolig. Dette ser vi spesielt gjennom boligprisstatistikken for de siste 26 årene.



Figur 3: Gjennomsnittlige Boligpriser i Norge fra 1986-2012 (per kvadratmeter)

Kilde: (Norges eiendomsmeglerforbund)

Vi ser i diagrammet ovenfor at boligene har hatt en reell prisstigning, og har blitt nesten seks ganger så dyre som for 25 år siden. I 2011 var prisene i gjennomsnitt 9 prosent høyere enn i 2010, og den sterke prisutviklingen i boligmarkedet fortsatte gjennom første halvår i 2012. Ved utgangen av september 2012 var boligprisene 7,3 prosent høyere enn på samme tid året før (Finanstilsynet, 2012). I følge DNB sin rapport «Økonomiske utsikter» vil veksten fortsette i 2013. Det er ventet en vekst i boligprisene på 7,5 prosent, men deretter gradvis lavere vekst (DNB, 2012).

Ved et boligkjøp er boligprisen viktig for hvor stort boliglånet blir. Boligprisveksten og låneopptak i husholdningene kan virke gjensidig forsterkende. Husholdningenes økonomiske stilling er sårbar for endringer i boligprisene. Økte priser øker panteverdien på boligene og muliggjør høyere lån, om en tar disse mulighetene i bruk kan husholdningene selv være med å presse prisene opp (Statistisk sentralbyrå, 2012).

I Norge bor en stor andel av befolkningen i boliger de selv eier. Verdien av boligen utgjør størstedelen av husholdningens formue. De som eier bolig har ofte store lån knyttet opp mot boligen, og renten på disse lånene er ofte avgjørende for å få husholdningsbudsjettet til å balansere (Statistisk sentralbyrå, 2011). Dersom vi får et kraftig boligprisfall i en situasjon med høy gjeld i husholdningene kan dette føre til at husholdningenes etterspørsel etter varer og tjenester reduseres.

I dagens situasjon med høye boligpriser, vil de som skal etablere seg i boligmarkedet ofte ha en stram økonomi. Det medfører at boligkjøpet vil fortrenge andre innkjøp, noe som igjen vil kunne føre til lavere vekst i økonomien i andre sektorer.

De faktorene som er viktigst for boligprisene er bankrenten, arbeidsledighet, husholdningene sin inntekt og nybygging (Jacobsen og Naug, 2004).

Norges befolkning har økt med en halv million innbyggere siden tusenårsskiftet, hovedsakelig som en følge av høy innvandring. Når befolkningen øker, vil også etterspørselen etter bolig øke. Arbeidsinnvandring og urbanisering bidrar til variasjon i prisvekst mellom by og distrikt. Vi ser at særlig unge flytter til byene, og boligens nabolag har en betydning. Det har blitt stadig mer attraktivt å bo nært skole og jobb, i tillegg til å ha andre goder i nærheten.

I distriktene er ikke etterspørselen etter bolig like høy som i byene, derfor er heller ikke prisveksten så høy. Noen steder er det også en prisnedgang. I Sogn og Fjordane fylke er det for eksempel bare 3-4 kommuner som har befolkningsvekst. De andre fylkene har befolkningsnedgang eller i beste fall en stabilitet i befolkningen, noe som gjør utslag på boligprisene. En kan i områder uten befolkningsvekst skille enklere mellom nye og brukte boliger, enn i f.eks. Oslo der de fleste nybygg vil bli bygget utenfor sentrum.

På store tettsteder i Sogn og Fjordane (Sogndal, Florø, Førde) kan en tomtepris være dobbelt så høy som en brukt bolig i utkanten (Jørgensen, 2011). Byggekostnadene for nybygg kan være like både på tettsteder og i utkanten. Derimot vil et nybygg på et tettsted forvente seg å hente ut en gevinst ved salg om få år, dersom boligmarkedet holder seg på samme nivå, noe ikke et hus i utkanten vil ha.

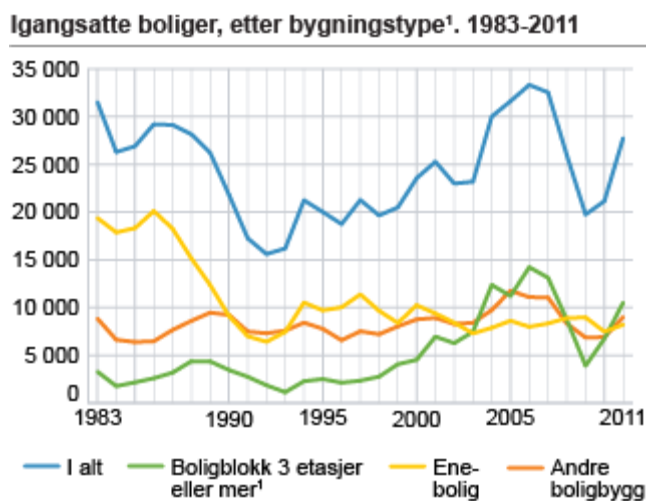
Markedet i hele landet vil dermed ikke være perfekt. Dersom en kjøper bolig i et pressområde, vil det lønne seg og eie for å kunne bli med på en verdistigning, og man kan forvente å hente ut en gevinst ved salg om få år. I distriktene vil det være en større risiko, siden verdistigningen her ikke vil være like høy. Man kan derfor ikke regne med å selge med gevinst. Her må vi igjen ta hensyn til at det vil være ulike prisnivåer i distriktene (Haug, Nygaard, 2013).

Økt boligbygging, tilrettelegging av tomteområder, kommunal planlegging og samferdsel politikk er viktig for boligmarkedet. Det er fortsatt ikke nok boliger, og befolkningsveksten har ført til at boliggetterspørselen i og rundt storbyene har tatt helt av (Mikalsen, 2013).

I sentrale tettsteder i distriktene har boligprisene økt mye, dette blant annet som følge av et svært varmt utleiemarked der det er for få enheter i forhold til etterspørsel. I følge DNB sin rapport «Økonomiske utsikter», vil boliginvesteringene ta seg opp de neste årene. Det er imidlertid ventet at treghet i reguleringsprosesser, høye byggekostnader og utfordringer med å få tak i finansiering vil legge en demper på prisveksten.

2.4.2 Boligbygging

Før vi ser nærmere på tilbud og etterspørsel, vil vi også se på utviklingen av boligbyggingen for å få en bedre forståelse av prisutviklingen og tilbudet i boligmarkedet.



¹ Det er brudd i statistikken fra 2000. For sammenligningens skyld er studentboliger lagt til boligblokker med 3 etasjer eller mer, mens øvrige bofellesskapsboliger er lagt under andre boligbygg.

Figur 4: Igangsatte boliger, etter bygningstype. 1983-2011

Kilde: (ssb.no)

I figur 3 og tabell 1 kan vi se at boligbyggingen økte helt til 2008. Vi fikk et stort fall i nybyggingen fra 2008, en må anta at dette skyldes finanskrisen som rammet USA og Europa dette året. I denne perioden kan vi anta at det ble mye usikkerhet rundt fremtidige investering.

Dette kan være en av grunnene til den avtakende boligbyggingen, og kan ha en påvirkning på de boligprisene vi har i dag.

År	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Antall ferdigstilte boliger	21744	21405	23609	29554	28554	30970	28640	21783	17832	20046	26267
Nye Husholdninger	16937	15141	17369	25890	25900	27941	39690	38107	28255	30894	24259
Ferdigstilte boliger - husholdninger	4807	6264	6240	3664	2654	3029	-11050	-16324	-10423	-10848	2008

Tabell 1: Ferdigstilte boliger i forhold til nye husholdninger

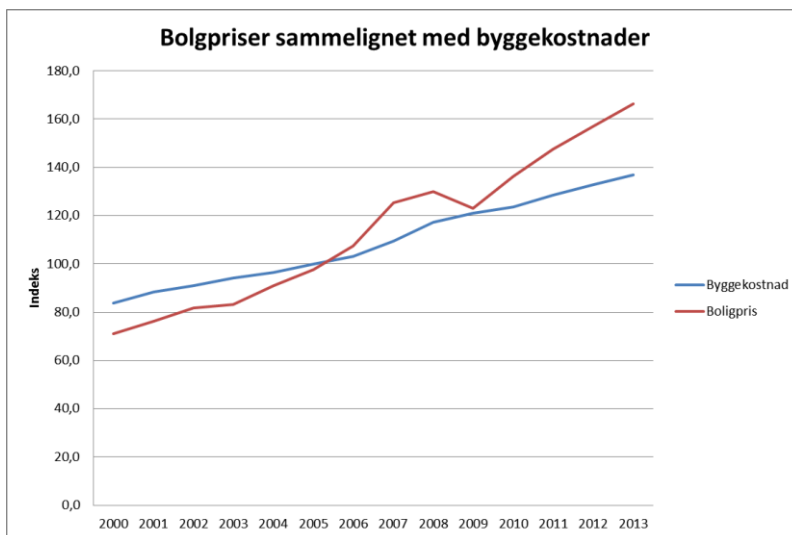
Kilder Tabell: SSB og Norges Bank.

Det å tilpasse boligmassen i forhold til husholdninger er noe som tar tid (Norges Bank, 2012). I tabell 1 ser vi at det i en stor periode har vært større vekst i husholdninger enn det har vært i ferdigstilte boliger (2008-2011). I 2012 ble det ferdigstilt 26 267 boliger, noe mindre enn veksten av husholdninger i samme tidsrom. Boligbyggingen har tatt seg opp igjen fra 2010, dette kom nok som et resultat av at Norge ikke ble så hardt rammet av krisen som andre land i Europa. Norges Bank anser at det i løpet av 2013 blir ferdigstilt 28 000 boliger.

Boligbyggingen vil da nærme seg veksten i antall husholdninger (Norges Bank, 2012). Det at veksten av boligbygging forsetter vil være en faktor som på lengre sikt vil påvirke tilbudssiden og trekke ned boligprisene (SSB, 2013).

2.4.3 Byggekostnader

Byggekostnadene er med på å endre prisen i boligmarkedet. Nybygging av boliger påvirker det totale tilbudet av boliger noe som fører til at brukte boliger også blir påvirket av byggekostnadene. Blir det dyrere og bygge bolig, vil byggingen tilpasse seg etterspørsel i en ny likevekt. Boligprisen vil da endre seg som følger av dette (Røgeberg, 2012).



Figur 5: Boligpriser sammenlignet med byggekostnader

Kilde: SSB

Dersom vi sammenligner byggekostnadsindeksen med boligprisindeksen, med indeksverdi på 100 = 2005, vil vi se at byggekostnadene har steget jevnt, men at boligprisene har steget enda mer.

Byggekostnadsindeksen har økt med 55 prosentpoeng i en tretten års periode, mens boligprisene har økt med 95 prosentpoeng i samme tidsrom. Boligprisene fikk et lite tilbakefall i 2009 etter at finanskrisen slo inn, men fra 2009 har prisene fortsatt å stige. Byggekostnadene kan derfor bare forklare deler av prisøkningen.

I juli 2010 innførte regjeringen nye forskrifter for teknisk krav til byggverk.

I forskriftene er det blant annet skjerpede krav til tilgjengelighet, noe som har gjort det vanskeligere å bygge små boliger. Med tilgjengelighet menes det at boligene skal være lagt til rette for at personer med et handicap skal kunne bo i leilighetene.

Med det nye kravet vil det koste opp mot 200 000 kr ekstra å bygge en bolig, i tillegg til at det blir bygget færre, vil det bli et større press på små boliger som unge og nyetablerte som oftest ønsker (Schumann, 2010).

2.5 Teori om tilbud – og etterspørselskurver

Boligprisene blir bestemt av tilbudet og etterspørselen av boliger, det er der tilbudssiden og etterspørselssiden møtes i likevekt. Vi vil se på tilbudskurven, på kort sikt er den tilnærmet perfekt uelastisk. Derfor må vi skille mellom boligpriser på kort og lang sikt.

I de kommende avsnittene vil vi diskutere¹ hvilke faktorer som er med å påvirke tilbudet og etterspørselen av boliger, både på kort og lang sikt.

2.5.1 Etterspørsel

Boliger kan deles opp i flere typer, for eksempel hus, leiligheter eller hytter. Disse kan videre deles inn etter andre faktorer som standard på boligen eller beliggenheten. Boligmarkedet er veldig komplekst, og etterspørselen etter den samme typen bolig kan variere fra sted til sted. Det var vanskelig å finne informasjon om hvem som etterspør boliger, kombinert med hvilken type bolig de etterspør. Vi forenkler derfor dette og deler boliggetterspørselen inn i to forskjellige segmenter²:

Husholdningens etterspørsel etter boliger for boformål

Etterspørselen etter boliger som rene investeringsobjekter³

Boliger for boformål har som hensikt å dekke boligbehovet som folk har, samtidig investerer man kapital i boligen. Boliger som rene investeringsobjekter kjøpes for å få inntekter fra utleie, samt realisert gevinst ved et eventuelt salg.

¹ Disse diskusjonene er basert på Reite (2008), Vallestad (2012) samt Bertelsen og Bremnes (2007)

² Jacobsen og Naug (2004) – Penger og kreditt 4/04

³ brreg.no – Sett på bedrifter med næringskode 68209 «utleie av egen eller leigd eigedom». Bare i Sogn og Fjordane finner vi over 1300 bedrifter som driver med utleie av bolig, og 57028 i hele landet. (11.03.2013)

Det er rimelig å anta at det er langt flere som etterspør boliger for boformål enn som rene investeringsobjekter (Jacobsen og Naug, 2004).

Rentenivå, arbeidsledighet og husholdningenes inntekt er ifølge Jacobsen og Naug (2004) avgjørende for etterspørselen etter bolig. En annen faktor som spiller inn er husholdningene sine forventninger om fremtiden. Hvis det er antydninger i markedet om at prisene vil stige fremover så vil det lønne seg å investere i bolig nå for å unngå den kommende prisstigningen. Skattefordelen man får ved å eie egen bolig⁴ har også en betydning for etterspørselen etter bolig.

Renten påvirker etterspørselen, hvis renten er lav vil man få lav avkastning hvis man setter pengene i banken. Hvis man da heller investerer i bolig, vil man betale en lav rente på boliglånet. Lave renter gir en positiv effekt på etterspørselen etter boliger og høye renter har motsatt effekt.

Jacobsen og Naug kom frem til at etterspørselen etter boliger øker eller reduseres i takt med endringene i økonomien til husholdningene. Hvilke forventninger husholdningen har til fremtiden spiller en stor rolle for boligmarkedet, et negativt syn på fremtiden kan i stor grad knyttes til arbeidsmarkedet og arbeidsledigheten. Et slikt negativt syn vil bidra til en skepsis til husholdningens evne til å betjene et eventuelt boliglån, og siden boligutgifter står for en vesentlig del av en husholdning sine utgifter kan dette føre til lavere etterspørsel etter boliger⁵.

Vi kan altså si at etterspørselen av boliger er avhengig av flere faktorer:

- Lave og stabile renter stimulerer etterspørselen ved at det blir billigere (i forhold til høye renter) og tryggere (i forhold til ustabile renter) å ta opp lån til boligkjøp.
- Forventninger om egne inntekter påvirker etterspørselen av boliger i og med at hvis husholdningen sine inntekter er stabile og oversiktlige, så gir det en mulighet til å estimere hvor mye utgifter de kan ta på seg i form av renter og avdrag ved et eventuelt boliglån.

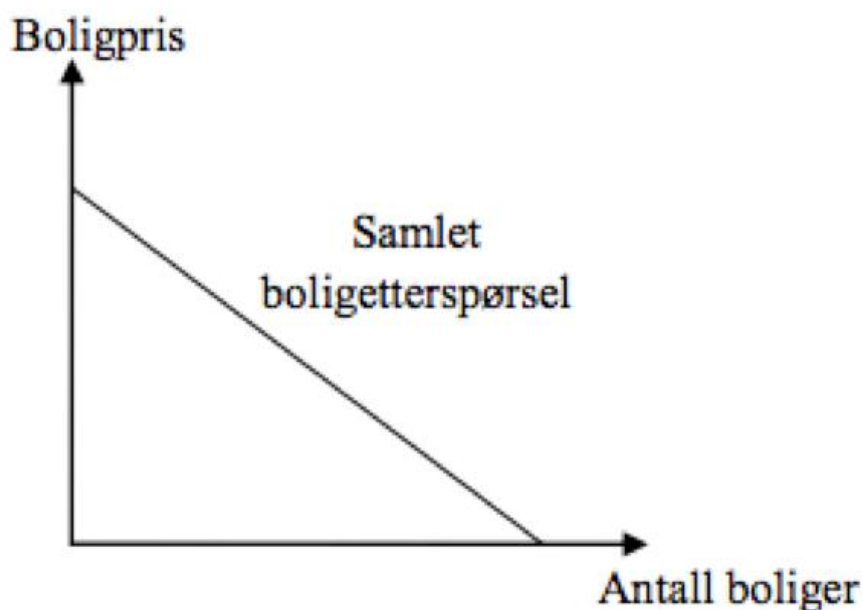
⁴ Jacobsen og Naug presiserer at de ikke har tatt hensyn til denne faktoren i analysen sin.

⁵ Ifølge SSB sin forbrukerundersøkelse 2007-2009 går 31 % av utgiftene til en husholdning til utgifter relatert til bolig, noe som gjør den til den største utgiftsposten til en husholdning. (Kilde: SSB, «<http://ssb.no/fbu/>», 04.02.13). Hendry (1984) sier også at boligkjøp er den største investeringen til de fleste i løpet av livet. (s.213)

- Husholdningenes forventninger til fremtiden avhenger av deres oppfatning av hvordan fremtiden blir, dårlige utsikter i arbeidsmarkedet vil påvirke disse forventningene negativt mens gode utsikter i arbeidsmarkedet fører til positivitet.

Skattefordelen man oppnår ved å eie kontra å leie gir et incentiv til å kjøpe bolig istedenfor å leie⁶. Et annet moment som forsterker kjøpelysten er at hvis man har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene så er salgsgevinsten skattefri⁷.

Når vi fremstiller det grafisk ser vi at etterspørselen etter boliger er fallende når boligprisene øker.



Figur 6: Etterspørsel etter boliger

Kilde: (Vallestad 2012)

Et annet moment som er verdt å nevne er at hvis prisene for å leie bolig øker relativt i forhold til boligprisene så vil det være økonomisk lønnsomt å investere i bolig for utleie.

Dette kan føre til at flere kjøper bolig for investeringsformål, noe som igjen antakelig fører til økt etterspørsel etter boliger og dermed ytterligere prisstigning.

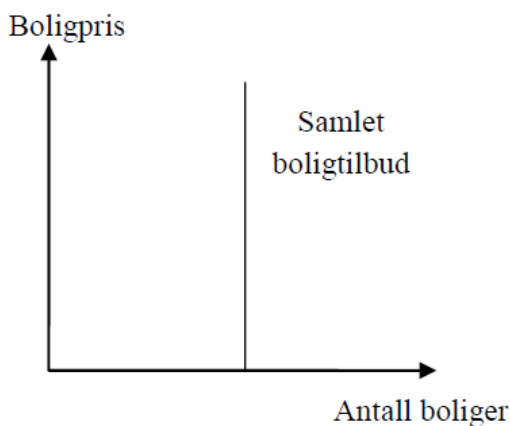
⁶ Husbanken.no

⁷ Skatteetaten.no

2.5.2 Tilbud

Boligmarkedet er stadig i endring, og derfor skiller vi mellom tilbud på kort og lang sikt. Det å bygge nye boliger er en tidkrevende prosess, ikke bare skal man få tak i alle de fysiske ressursene som trengs (verktøy/maskiner, arbeidskraft, materialer, tomt osv.), men byggeprosessen må gjennom offentlige etater for å godkjennes før selve byggingen kan starte.

På kort sikt er det særlig problematisk å skaffe arbeidskraft, og derfor antar vi at tilbudet er konstant på kort sikt. Da kan tilbudskurven beskrives som tilnærmet perfekt uelastisk.



Figur 7: Tilbudskurve på kort sikt

Kilde: Reite

Boligmassen er som skrevet tidligere ikke konstant, og den vil endre seg over tid. Hendry (1984) beskrev denne utviklingen slik ved bruk av modellen «A Dynamic Model of the Market for Owner-occupied Housing⁸»:

Formel 1: A Dynamic Model of the Market for Owner-occupied Housing

$$H_t = (1 - \delta_t) H_{t-1} + C_t$$

H_t = Dagens boligmasse

δ = Depresieringsrate

H_{t-1} = Forrige periodes boligmasse

C_t = Antall nybygg i perioden t

⁸ Hendry (1984) – s. 222

Depresieringsraten vil variere etter konjunktorene i økonomien, men for enkelthetens skyld antas den å være konstant i modellen. Vi kan altså se på tilbudet av boliger som en funksjon av boligmassen i forrige periode (H_{t-1}) pluss differansen mellom det som bygges⁹ (C_t) og det som forsvinner fra markedet¹⁰ (δ). Hvis vi ser på tilbudet på kort sikt så antar vi at det er H_{t-1} . Det er fordi tilveksten av nye boliger og depresieringen antas å være så minimal at de blir ubetydelige i forhold til den eksisterende boligmassen på kort sikt.

Når vi ser på tilbudet på lang sikt derimot, så antar vi at både tilveksten og depresieringen har en innvirkning på boligmassen. For at boligmassen skal øke må bruttoinvesteringene i bolig være høyere enn kapitalslitet og avgangen i boliger. Men det finnes begrensninger i markedet, tilgangen på tomter og arbeidskraft har sine grenser. Da er det rimelig å anta at tilbudskurven vil følge grensekostnadskurvens form. På mellomlang sikt fører dette til at tilbudskurven vil være stigende.

På uendelig lang sikt kan vi med rimelighet anta at arbeidsmarkedet vil tilpasse seg etter det stadig økende behovet for flere bygningsarbeidere. Dette vil føre til en perfekt uelastisk tilbudskurve. I teorien stemmer dette, men om dette også stemmer i den virkelige verden er en annen sak. Folk er forskjellige, og noen ønsker å bo i distrikter og i områder utenfor de store byene hvor tilgangen på tomter er stor, mens andre foretrekker urbane strøk hvor tilgangen på tomter er knapp. Disse tomtene i mindre urbane strøk kan ikke erstatte tomtene som «mangler» i de store byene, og derfor blir det reelle tilbudet av tomter begrenset. Hvis tilbudet skal være perfekt uelastisk må husholdningene endre sine preferanser når det gjelder lokalisasjon av bolig. Dette er ikke et usannsynlig scenario, ettersom at desto mer sentrale boligene er – desto dyrere er de. Derfor må husholdningene tilpasse boligønskene etter de budsjettene de har, og se etter ledige tomter eller nybygg i ikke fullt så sentrale områder som de opprinnelig ønsket.

Videre i de neste avsnittene vil vi gjøre greie for prisdannelsen i boligmarkedet på kort og lang sikt.

⁹ Nybygg og tilførsel av boliger fra det private og offentlige leiemarkedet.

¹⁰ Grunnet fraflytting, rivning, brann, osv.

2.5.3 Tilpasning på kort sikt

For å finne markedstilpasningen i boligmarkedet må vi finne det punktet hvor tilbudskurven og etterspørselskurven krysser hverandre, dette er likt i de aller fleste markedene.

Etterspørselskurven har vi sett på tidligere (etterspørselsdelen), og vi antar at den har en negativ helning. Tilbudskurven derimot, er gitt av den allerede eksisterende boligmassen og det er minimale endringer på kort sikt, og derfor er den tilnærmet perfekt uelastisk. Det vil si at siden tilbudskurven er konstant, så er det kun et skifte i etterspørselskurven som kan føre til endringer i markedet. Hvis dette skal skje, så må det skje en forandring i husholdningene sin betalingsvilje. For at det skal inntreffe må de faktorene som påvirker betalingsviljen endres, disse faktorene er nevnt tidligere (rente, arbeidsledighet og husholdningenes inntekter).

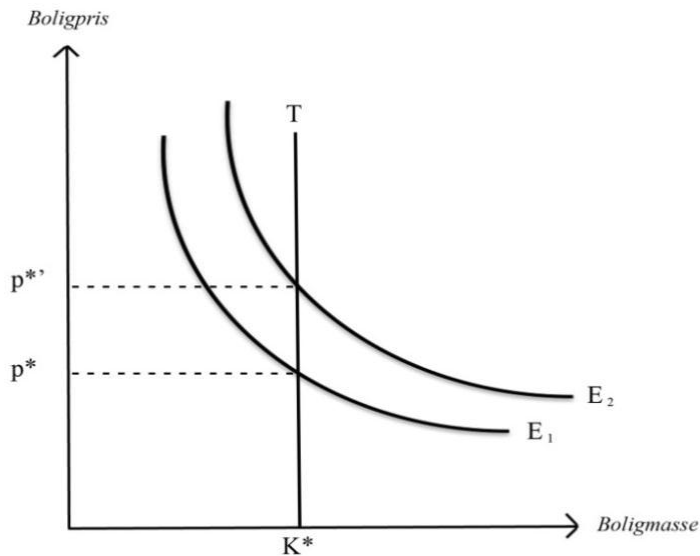
Betalingsviljen og betalingsevnen til en husholdning trenger ikke å være lik, betalingsviljen avhenger ikke bare av hvor mye kapital man har tilgjengelig, men også av hvordan man prioriterer de forskjellige investeringene som en husholdning må foreta. Det vil si at fordi om to husholdninger har lik betalingsevne, trenger det ikke bety at de har lik betalingsvilje¹¹.

Samlet sett kan man oppsummere prisdannelsen i boligmarkedet på kort sikt slik:

- Økning i disponibel realinntekt, eller forventninger om økning i disponible realinntekter vil føre til høyere betalingsvilje hos husholdningene. Dette vil videre føre til høyere etterspørsel.
- Lavere realrenter vil føre til at det blir rimeligere å ta opp lån for å finansiere boligkjøp, noe som igjen fører til en økt betalingsevne for husholdningene.
- Lavere vedlikeholdskostnader fører til at det blir rimeligere å eie bolig, noe som bidrar til å øke etterspørselen.

Forventninger om at boligprisene i fremtiden vil stige, vil føre til en økning i boligprisene nå.

¹¹ NOU (2002:2)



Figur 8: Tilpasninger i boligmarkedet på kort sikt

Kilde: (Kolnes Nerland 2012)

Figuren overfor illustrerer hva som skjer hvis etterspørselen stiger på kort sikt, da vil etterspørselskurven skifte utover fra E_1 til E_2 . Dette fører til en ny likevektspris i punktet hvor etterspørsels- og tilbudskurven krysser, og en prisstigning fra p^* til $p^{*'}$.

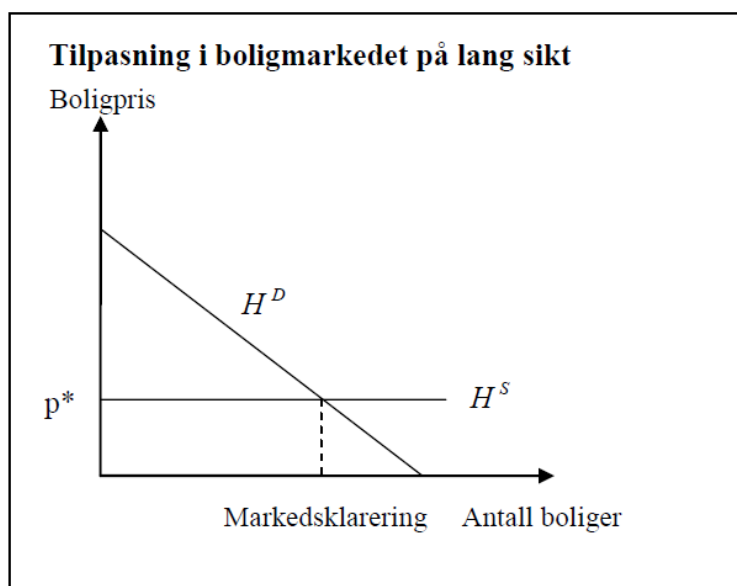
Kurvene er ikke lineære, men konkave. Dette tilsier at når prisen reduseres på et lavt nivå vil dette få en større effekt på etterspørselen enn når prisen reduseres på et høyere nivå.

2.5.4 Tilpasning på lang sikt

For at boligmassen skal øke så må nybyggingen være større enn frafallet av bygninger når vi ser på et boligmarked på lang sikt. I Norge tilsvarer nybyggene hvert år omtrent en prosent av den totale boligmassen¹², dette tilsier at for at tilbudet av boliger skal øke betraktelig trengs det lang tid. Derfor kan vi med rimelighet anta at på lang sikt er tilbudskurven tilnærmet perfekt elastisk. Når vi ser på tilpasning på så lang sikt vil alle lønnsomme byggeprosjekter gjennomføres på en slik måte at boligprisen og boligkostnadene vil være like, som betyr at det marginale byggeprosjektet oppnår en normalprofitt som ikke er høyere i dette markedet enn i andre deler av økonomien. Under disse forutsetningene vil boligprisene og boligmassen være gitt av etterspørselen.

¹² NOU 2002:2, side 19

For å finne markedstilpasningen ser vi på skjæringspunktet mellom tilbudskurven og etterspørselskurven, dette punktet viser den tilhørende boligprisen samt boligmassen. Likevekt på lang sikt vil i motsetning til likevekt på kort sikt også avhenge av netto nybygging. Det er som vi har nevnt tidligere (kap. 2.4.2) flere faktorer som spiller inn her. Vi kan med rimelighet anslå at boligprisene i de mest urbane områdene blir i større grad påvirket av tilgangen på tomter enn i resten av landet siden denne ressursen kan være begrenset på lang sikt. Hvis vi ser på tomteprisene i mindre urbane strøk vil tomteprisene ligge på et vesentlig lavere nivå, men også her finnes det mer eksklusive tomter grunnet beliggenheten. Disse tomtene ligger på et høyere prisnivå enn den gjennomsnittlige tomten i samme område.



Figur 9: Tilpasning i boligmarkedet på lang sikt
Kilde: (Reite 2012)

3. Finansiering

3.1 Leiepriser og sparing

Mange unge vil prøve å nå egenkapitalkravet ved å leie bolig og spare¹³, og figuren under viser den gjennomsnittlige månedlige og årlige leie for boliger fordelt etter antall rom. Disse prisene varierer naturligvis veldig mye etter beliggenhet, standard på bolig også videre, men de kan brukes til å danne et bilde av hvor mye inntekter unge må ha hvis de skal klare å spare nok penger til å tilfredsstille kravet om 15 % egenkapital ved boligkjøp.

Gjennomsnittlig månedlig og årlig leie, etter antall rom. Kroner

	Gjennomsnittlig månedlig leie. 3. kv. 2012	Gjennomsnittlig årlig leie per kvm. 3. kv. 2012
1 rom ¹	5 048	2 048
2 rom	5 871	1 417
3 rom	6 737	1 166
4 rom	7 103	952
5 rom eller flere	7 477	847

¹ Hybler, definert som uselvstendig boenhet uten egen låsbar inngangsdør, er utelatt.

Tabell 2: Gjennomsnittlig månedlig og årlig leie, etter antall rom.

Kilde: SSB.no

For det billigste leiealternativet må man i gjennomsnitt betale over 5000 kroner i måneden i boligleie. I tillegg til leien har man andre boustgifter¹⁴, samt utgifter til mat og diverse andre varer og tjenester. Hvis man da også har som mål å spare penger for å kjøpe egen bolig, viser tabellen under hvor mye man må spare i måneden for å være i stand til å kjøpe en bolig på 50 kvadratmeter i forskjellige byer i Norge. Tabellen viser også hvor stort sparebeløpet per måned blir, basert på tidsrammen for sparingen.

¹³ Vi ser i spørreundersøkelsen vår at mange oppgir denne metoden for å skaffe nok egenkapital.

¹⁴ Antar at «gjennomsnittlig månedlig leie» kun omfatter utgiften for selve boligen, og at alle andre kostnader som for eksempel strøm og avfallshåndtering kommer i tillegg.

Boligpriser og spareoversikt for de store byene og Norge totalt.

Oslo	3 år	5 år	25 år
Pris 50 kvm	2.590.000	2.850.000	5.280.000
EK 15%	388.500	427.500	792.000
Månedlig sparebeløp	10.052	6.333	1.415
Bergen	3 år	5 år	25 år
Pris 50 kvm	2.090.000	2.300.000	4.260.000
EK 15%	313.500	345.000	639.000
Månedlig sparebeløp	8.111	5.111	1.142
Stavanger	3 år	5 år	25 år
Pris 50 kvm	2.620.000	2.880.000	5.330.000
EK 15%	393.000	432.000	799.500
Månedlig sparebeløp	10.168	6.400	1.429
Trondheim	3 år	5 år	25 år
Pris 50 kvm	2.110.000	2.330.000	4.310.000
EK 15%	316.500	349.500	646.500
Månedlig sparebeløp	8.189	5.177	1.155
Norge totalt	3 år	5 år	25 år
Pris 50 kvm	2.090.000	2.300.000	4.260.000
EK 15%	313.500	345.000	639.000
Månedlig sparebeløp	8.111	5.111	1.142

(Kilde: kvm-pris mai 2012, NEF). Årlig boligprisvekst: 5% for 3 og 5 års horisont. 3,5% for 25 års horisont. Avkastning 4,65%

Tabell 3: Boligpriser og spareoversikt for de store byene og Norge totalt

Kilde: (Nordea 2012)

Hvis man skal spare opp beløpet over en relativ kort periode (3-5 år), blir det månedlige sparebeløpet høyt. For de fleste er det rimelig å anta at det å spare 8111 kroner i måneden¹⁵ er en urealistisk høy sum. Man må derfor vurdere å spare over en lengre periode, eller anskaffe kapitalen på annen måte.

Finanstilsynet sin rapport "Finansielt utsyn" (2012) sier at¹⁶ «Unge voksne tar opp stor gjeld til første gangs boligkjøp samtidig som arbeidsinntekten er lavest i begynnelsen av den yrkesaktive perioden». Det er mange i denne aldersgruppen som ønsker å flytte ut fra foreldrene og få seg en egen bolig, da står valget mellom enten å kjøpe eller leie bolig. Vi kan med rimelighet anta at de aller fleste ville foretrukket å kjøpe bolig istedenfor å leie hvis de kunne velge, men dette har ikke alle mulighetene til grunnet for lav egenkapital.

¹⁵ Da ser vi på den totale prisen på boliger i Norge.

¹⁶ Finansielt utsyn 2012 – side 47

Haugen (2006) beskriver eksistensen av et leiemarked, og redegjør for hvorfor det eksisterer. Den mest sannsynlige grunnen er at det finnes personer som ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig grunnet kravene som stilles, og som derfor er nødt til å gå inn på leiemarkedet. Det finnes også de som foretrekker å leie bolig fremfor å eie, selv om de har ressurser nok til å kjøpe bolig. Grunnen til dette er at leiemarkedet er mye mer fleksibelt enn eiermarkedet, og at flyttekostnadene på leiemarkedet er betraktelig lavere enn på eiermarkedet. Et annet moment som gjør at enkelte kan foretrekke leiemarkedet er fordi de er risikoaverse. Hvis man kjøper bolig binder man formuen opp i boligen. Da vil boligformuen variere med boligprisene, noe som innebærer en høyere risiko enn i leiemarkedet.

Høye leiepriser bidrar til å «motvirke» sparing; desto høyere husleige, desto mindre er sannsynligheten for at noe går til sparing. Dette kan føre til en ond sirkel, hvor det blir veldig vanskelig for personer som leier bolig å skaffe nok kapital til boligkjøp hvis leieprisene forblir stabile eller øker enda mer. Dette kan resultere i at personer som leier vil bruke lang tid på å spare opp nok egenkapital, eller i verste tilfelle forblir leieboere.

3.2 BSU

Boligsparing for unge ble opprettet for omtrent 30 år siden. I dag tilbyr de fleste banker dette produktet. En kan spare 20 000 i året, totalt 150 000 kroner. Fra man er tretten år kan man utnytte skattefordelene, og spare til og med det året en fyller trettitre.

Man får 20 prosent fradrag i inntektsskatt av årlig innskuddsbeløp, dvs. man kan få inntil 4000 kroner i skattefradrag per år. For å få skattefradraget må en ha skattbarinntekt og pengene må være inne på BSU-konto innen 31.12, og stå på konto over årsskiftet (Skatteetaten, 2013).

Renten på BSU-kontoen er normalt betydelig bedre enn den banken tilbyr for vanlig høyrente og sparekonto. I mange tilfeller er BSU-renten også bedre enn boliglånsrenten. For eksempel er per dags dato (19.03) den effektive renten på BSU 4,40 prosent fra første krone i Sparebanken Sogn og Fjordane. På høyrentekonto er renten 3,50 prosent (maks. sparebeløp 30 000 pr år). På sparekonto er renten 3,15 prosent dersom saldoen over 100 000 kroner. Dersom saldoen er under 100 000 kroner er renten 2,15 prosent (Sparebanken Sogn og Fjordane, 2013).

Beløpet som er spart på en BSU konto må brukes til et boligrelatert formål, dvs. kjøp av bolig eller nedbetaling av boliglån. Dersom pengene brukes til noe annet enn bolig, må en betale tilbake den skattefordelen en har hatt gjennom hele spareperioden. Potensielt 30 000 kroner må da tilbakebetales ved neste skatteoppgjør. En avtale om BSU konto kan kun opprettes en gang, og må inngås før et eventuelt boligkjøp.

En full BSU-kvotepå 150 000 kroner tar minst 7,5 år å spare opp. I 2012 opprettet mange banker BSU2, fordi det var stor etterspørsel etter en høyere sparegrense på BSU. Den nye BSU2 kontoen er uten skattefordel. Her kan en spare 30 000 kroner i året og 150 000 til sammen. Sammen med den vanlige BSU-kontoen blir det 300 000 kroner til bolig, i tillegg til renteinntekter. Betingelsene er det samme for BSU og BSU 2, men en vesentlig forskjell er at man ikke får skattefradrag på BSU2-sparing. Renten er like god på begge typer BSU-sparing.

3.3 Finansieringsmuligheter som er prisdrivende

Prisen på boliger øker når etterspørselen er større enn tilbudet av boliger. Det er ettertraktet å komme seg inn i boligmarkedet, for å få bli med på prisoppgangen. Desto flere som får muligheten til å komme inn på markedet, jo større vil etterspørselen bli. Dersom tilbudssiden ikke endrer seg i takt med etterspørselen vil prisene bli høyere. I dagens marked er det stor etterspørsel og prisene er høye. For unge er det vanskelig å stille med 15 prosent egenkapital selv.

3.3.1 Foreldre med egenkapital eller kausjonsmulighet

I en undersøkelse gjennomført av Ipsos MMI på oppdrag fra DNB, viser at fire av ti unge får hjelp av foreldre til å komme seg inn på boligmarkedet i form av penger¹⁷. Det vises til vedlegg 2. Det er naturlig at flere trenger hjelp inn på boligmarkedet med tanke på boligprisøkningene de siste årene og de økte kravene til egenkapital. Når flere unge får hjelp av foreldre til å skaffe seg bolig blir etterspørselen i markedet større.

Det er ulike måter foreldre kan hjelpe barna inn på boligmarkedet. Dette kommer vi tilbake til i avsnittet under.

¹⁷ Undersøkelsen er utført i tidsrommet 24. mai – 4. juni 2012. Personer mellom 18 – 34 år, det er spurt 500 stk, og undersøkelsen er utført landsrepresentativt.

3.3.2 Startlån

Husbanken er statens sentrale organ for gjennomføring av boligpolitikken. Husbanken har gjennom årene endret seg fra å være boligbank til velferdsetat.

Disse lånene skal hjelpe førstegangsetablerere og varig vanskeligstilte, som ikke har finansielle midler selv, til slik at de skal kunne eie og beholde sin egen bolig.

Det har vært politisk enighet om de som ikke kan finansiere sin egen bolig via kredittinstitusjoner, også skal bo trygt og godt (Øistensen, 2013). Startlån er et boligsosialt virkemiddel. Siden 2003 har 80 000 husstander fått hjelp av husbanken til å kjøpe sin egen bolig via startlån. De siste årene har andelen avslag på startlån økt. I 2011 var andelen på avslag 36 prosent. I 2012 økte den til 44 prosent.

De fleste fikk avslag på grunn av for høy inntekt. Grunnen til den økte andelen søkere antas å være det økte egenkapitalkravet på 15 prosent.

3.4 Ulike finansieringsmuligheter

I dette avsnittet skal vi se på ulike finansieringsmuligheter for unge som vil inn på boligmarkedet.

3.4.1 Boliglån for unge

De fleste bankene tilbyr en låneordning for unge som er første-, andre-, tredje- eller fjerdegangs kjøpere, under 34 år. Dersom man er to låntakere er det alderen på den yngste som teller. Med dette lånet får en gunstig rente på inntil 85 prosent av verdigrunnet. Med tilleggssikkerhet kan en låne inntil 100 prosent av kjøpesummen, avhengig av størrelse på tilleggssikkerheten. For eksempel er den effektive renten i Sparebanken Sogn og Fjordane i dag (19.03) på 3,81 prosent.

3.4.2 Startlån

Startlån er en låneordning i Husbanken, forvaltet av kommunene. Ordningen fungerer slik at man henvender seg til kommunen og søker lån. Kommunene tar opp lån i Husbanken, og forvalter denne ordningen på vegne av Staten. Lånet kan brukes til kjøp av bolig, tilpasning av bolig og refinansiering.

Startlånene opererer med en gunstig rente, for tiden i underkant av 2,2 prosent, der kommunene kan legge til 0,25 prosentpoeng for å dekke administrerende kostnader (Nygaard, 2013). Ordinære banker skal behandle lånesøknader der kundene har fått innvilget startlån som topplån på en slik måte at startlånet inngår i beregningen av belåningsgrad. Denne skal ikke være over 85 prosent av panteverdi, for eksempel kjøpesummen (Finanstilsynet, 2011). Vurderingen kan legge vekt på ulike kriterier, betalingsevnen nå og i fremtiden er her helt sentral.

3.4.3 Lån av foreldre

Lån fra foreldre er et alternativ for å skaffe seg egenkapital til bolig. Renten som skal brukes er normrenten for rimelige lån hos arbeidsgiver. I januar og februar 2013 var den 2,25 prosent (Skatteetaten, 2013). Ved privat lån der en bruker denne renten blir lånet ikke regnet som en gave av skatteetaten. Man slipper dermed arveavgift.

Dersom det ikke betales renter av lånebeløpet, må denne fordelene trekkes fra gavebeløpet på en halv G (grunnbeløpet i Folketrygden) som barnet kan motta fra hver forelder.

Dette er et godt alternativ dersom foreldrene ikke har råd til forskudd på arv, er usikre på sin egen økonomiske fremtid, der det er mange søsken eller andre liknende forhold (Haugan, 2012).

3.4.4 Foreldre som medlåntaker

Foreldre kan stå som medlåntakere på lånet. Inntekten til foreldre blir da en del av grunnlaget for lånet, noe som gjør at barna får en høyere lånesum (Sandmæl, 2011) Da tar banken pant i låntaker sin leilighet- Avhengig av egenkapitalsituasjonen tar banken tilleggspant for eksempel i foreldrene sitt hus.

3.4.5 Kausjon

Kausjon innebærer at en kausjonist påtar seg ansvar ovenfor långiver for at låntaker oppfyller sine forpliktelser (Finansportalen, 2013). Dersom en søker lån i banken kan banken kreve tilleggsikkerhet i form av kausjon hvis den sikkerhet låntaker kan stille på egenhånd ikke er god nok. Kausjonisten kan stille sin egen bolig som sikkerhet ovenfor banken, noe som kalles «realkausjon». Kausjon uten slik sikkerhet kalles «forbrukerkausjon». Dersom låntaker får

problem med betjening av lånet må kausjonisten forsøke å påvirke låntaker slik at lånet blir betalt. Dersom låntaker ikke er i stand til å oppfylle sine forpliktelser, må kausjonisten betjene lånet selv (Sandmæl, 2011)

3.4.6 Arv

Barn kan få opp til 470 000 kroner i forskudd på arv fra hver av foreldrene, og fra besteforeldrene, uten å måtte betale arveavgift til staten (Sandmæl, 2011). Beløpet kan en motta en gang i livet. Det vil si at med to foreldre og fire besteforeldre kan en få hele 2,8 millioner i forskudd på arv før det blir snakk om arveavgift.

3.4.7 Gave

I tillegg til arv kan foreldre gi halvparten av grunnbeløpet i folketrygden (G) som årlig gave til sine barn, uten at dette utløser arveavgift eller skatt. I 2012 var en grunnbeløpet kr 82 122 (Skatteetaten, 2013). En kan da motta kr 41 061 fra hver forelder hvert år. Til sammen kr 82 122 hvert år, uten at det spiser av engangsbeløpet for arv som er på 470 000 kr. Det vil heller ikke utløse skatt eller avgift. Dette beløpet kan brukes til hva som helst, også sparing. Denne muligheten kan en bruke til å la unge spare opp egenkapital til kjøpe av bolig over tid (Sandmæl, 2011)

En ting en må være bevisst på er at dersom de samlede overføringene gir barnet en formue over grensebeløpet lånekassen har satt, vil dette begrense mulighetene for utdanningsstipend.

4. METODE

Vi har valgt å utføre spørreundersøkelse og personlig intervju. I spørreundersøkelsen ønsket vi å få vite mer om hvordan unge som snart skal inn i boligmarkedet stiller seg til egenkapitalkravet. Hvordan de evt. tenker å dekke egenkapitalkravet, og på den måten kunne analysere om det vil oppstå et klasseskille mellom de som har foreldre med høy inntekt og de med lav inntekt. Vi valgte å foreta undersøkelsen blant avgangselevne ved Høgskulen i Sogn og Fjordane. Vi fikk til sammen 239 respondenter. Ikke alle elevene var til stede i de ulike timene vi deltok på.

Ut fra svarene vi fikk fra spørreundersøkelsene, har vi også utført to personlige intervju med to forskjellige banker for å høre om bankene selv har opplevd endringer etter at egenkapitalkravet økte. Vi har hatt personlige intervju med næringssjefen i Sogn og Fjordane Sparebank, og banksjefen i Sparebanken Vest Sogndal.

Begge bankene er sentrale i Sogn og Fjordane, og på denne måten har vi mulighet til å sammenligne svarene vi fikk. I oppgaven vil vi da bruke både ekstensivt og intensivt forskningsdesign.

En bruker kvalitativ og kvantitativ metode ut fra hvilke spørsmål og problemstillinger en vil finne ut av. Kvalitativ metode samler inn data ved hjelp av ord og meninger, mens kvantitativ metode samler inn data i form av tall. Andre ting en må ta stilling til er om en vil bruke induktiv eller deduktiv datainnsamling, om man vil ha nærhet eller distanse, eller om man vil bruke ekstensivt eller intensivt design. I oppgaven har vi brukt både ekstensivt design ved spørreundersøkelsen og intensivt forskningsdesign ved personlige intervju. (Jacobsen, 2005). Når vi bruker kvantitativ metode bruker vi deduktiv datainnsamling, vi får distanse fra respondenten, og vi bruker et ekstensivt design. Motsatt når vi bruker kvalitativ metode bruker vi induktiv datainnsamling. Vi får nærhet til respondenten, og bruker et intensivt design.

4.1 Deduktiv/induktiv datainnsamling

Ved deduktiv datainnsamling lager en først forventninger om hvordan virkeligheten er, og samler deretter inn data. Innsamlingen går fra teori til empiri. Forventningene baseres her på tidligere empiriske funn og teorier. Det negative med denne type datainnsamling er at når vi danner oss konkrete forventninger, begrenser vi informasjonstilgangen. Dette kan føre til at vi overser viktig informasjon i undersøkelsen.

Ved induktiv datainnsamling har man et åpent sinn når en skal samle inn data. Man samler da inn all relevant informasjon for å så systematisere dataene etterpå. Datainnsamlingen går da fra empiri til teori. Målet er at det ikke skal være noen begrensninger på hva forskerne samler inn, og ut ifra informasjonen de samler inn skal de kunne utvikle nye teorier (Jacobsen, 2005).

4.2 Ekstensivt/intensivt design

Ekstensivt design går i bredden og operer med et stort utvalg av enheter. Eksempel på dette kan være store meningsmålinger som partibarometer. Undersøkelsen blir mer ekstensiv, desto mer generell blir den. Undersøkelsen blir mer generell når individuelle forskjeller og nyanser forsvinner. Vi bruker ekstensivt design når vi ønsker å generalisere. Når det generaliseres kan et utvalg spurte respondenter, representere en hel populasjon.

Intensivt design går heller i dybden på noen få enheter i form av intervju. Her vil alle nyanser og detaljer komme frem. Målet er å få et helhetlig bilde av en situasjon, eller hendelse som det er mulig.

4.3 Kvantitativ metode

Når en allerede har grunnleggende innsikt i problemområdet, og vil beskrive hvordan det ser ut på et spesielt område, velger en kvalitativ metode. En ønsker å teste om det er sammenheng mellom to variabler, som i vårt tilfelle f.eks. om det finnes sammenheng mellom foreldreinntekt og unge som får lån til å kjøpe bolig, eller om unge som benytter seg av sparing i BSU har et større fortrinn enn de enda ikke har begynt å spare. Ved kvantitativ metode går vi i bredden istedenfor i dybden, når vi går i bredden ønsker vi å oppnå mange svar. Dette er spesielt viktig om man ønsker å generalisere undersøkelsen.

Vi ønsker å få nok svar slik at spørreundersøkelsen kan representere hele avgangskullet på Høgskulen i Sogn og Fjordane.

4.3.1 Fordelen med Kvantitativ metode

Det er både fordeler og ulemper med å bruke kvantitativ metode. Fordelen kan være at vi når ut til mange respondenter på kort tid, og vi får mange svar som igjen kan føre til at vi kan generalisere undersøkelsen. Det er også lett å analysere svarene gjennom statistikk og tabeller, og lese sammenhengen mellom svarene. Spørreundersøkelsene er også helt anonyme noe som kan føre til at respondenter er mer ærlige.

4.3.2 Ulemper med kvantitativ metode

Den største ulempen med kvantitativ metode er at den kan gi et overfladisk preg av undersøkelsen, da formålet med spørreundersøkelser er å nå mange enheter. Spørsmålene kan heller ikke være for komplekse, og vi kan bare måle helt enkle forhold. Undersøkeren definerer på forhånd hva som er relevant og svare på, og man har ikke mulighet til å endre eller følge opp spørsmålene når undersøkelsen er ferdig.

Det er heller ikke personlig kontakt mellom undersøker og respondent, noe som kan føre til lav forståelse for hva en egentlig spør om. Alle vil respondere til spørsmål ulikt, avhengig av både rekkefølge, hvilke svaralternativer en har osv. Det kan også være enklere å være uærlig under en spørreundersøkelse enn på et personlig intervju, kroppsspråk og tonefall kan avsløre mye. Det er heller ikke sikkert at respondenten har særlig interesse i det han eller hun svarer på, og da kan resultatet bli deretter. (Jacobsen 2005)

4.4 Spørreskjema

Spørreskjema blir brukt for å måle verdier av variabler. For å måle en variabel kan det bli brukt både et spørsmål eller flere. Spørreskjema er et verktøy for å gjøre kommunikasjonen mellom undersøker og respondent standardisert. Det vil si at de samme spørsmålene blir stilt til de ulike respondentene, i samme rekkefølge, med samme svaralternativ. På denne måten styrer vi respondenten litt, siden vi på forhånd velger hvilke svaralternativ er tilgjengelig (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2010).

Vi skal undersøke hvordan unge kan komme seg inn i boligmarkedet og om de har mulighet til å dekke egenkapitalkravet, eller om de må få hjelp fra foreldre/familie for å ta opp boliglån. Dersom de unge ikke får økonomisk hjelp, hvordan vil de da finansiere egenkapitalkravet. Vi vil da foreta en spørreundersøkelse på et representativt utvalg blant bachelorstudentene på Høgskulen i Sogn og Fjordane. Vi mener det er mest relevant å spørre 3. års studenter siden boligkjøp er mest aktuelt for disse. Etter tillatelse fra Høgskulen i Sogn og Fjordane, gikk vi rundt i de respektive klassene og delte ut spørreskjema.

Det var ikke alltid klassene var fulltallige, dermed ble noen elever utelukket fra undersøkelsen. På Høgskulen i Sogn og Fjordane er det studenter fra hele Norge, noe som gjør at vi får et bredt perspektiv.

4.5 Gjennomføring av spørreundersøkelsen

For å gjennomføre undersøkelsen lagde vi personlige avtaler med lærerne i de respektive klassene. Vi fikk positive tilbakemeldinger fra de fleste lærerne, og de var veldig behjelpelig for at vi fikk holde undersøkelsen i de ulike timene. Det som var negativt her var at det var ikke alltid alle elevene var til stede i timen, og vi fikk derfor ikke svar fra alle.

Høgskulen i Sogn og Fjordane har avdeling i både Sogndal og Førde, fordelt på 4 avdelinger; Helsefag, Lærer og Idrett, Ingeniør og Naturfag, og Samfunnsfag. Vi ønsket å få inn et utvalg som kunne representere hele populasjonen – altså alle 3.års studentene ved Høgskulen i Sogn og Fjordane.

4.6 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode brukes ofte når en vil finne ut mer om temaet. Det er også en grei metode om en ikke kjenner så mye teori som eksisterer på området. Innsamling av data kan gjøres gjennom fokusgrupper, individuelle intervju eller gruppeintervju. Når vi bruker kvalitativ metode tar vi i bruk intensivt forskningsdesign.

4.6.1 Fordelene med kvalitativ metode

Fordeler med å bruke kvalitativ metode er at det metoden legger få begrensninger på hvilke svar respondenten kan gi fra seg. Spørsmålene er åpne og undersøker har i liten grad bestemt på forhånd hva en skal spørre om. På denne måten kan en underveis ha oppfølgingsspørsmål, noe som kan gjøre at en får andre utfall enn det som egentlig var forventet.

I kvalitativ metode har vi også høy begrepsgyldighet når det er en nærhet mellom undersøker og respondent. Under intervju kan en da tolke svarene gjennom tonefall og ansiktsuttrykk, og en får større forståelse for hva undersøker mener. Målet er ofte å komme under huden på de som undersøkes, enten gjennom lange samtaler eller ved å observere situasjoner og mennesker over tid.

Kvalitativ metode er også fleksibel, problemstillingen kan endres etter hvert som en får mer informasjon. Prosessen blir dermed interaktiv, dvs. at en kan gå tilbake endre problemstillingen og datainnsamlingsmetodene etter hvert som undersøkelsen pågår, og data blir analysert etterhvert som vi samler den inn.

4.6.2 Ulempene ved bruk av kvalitativ metode

I kvalitativ metode går en i dybden og ikke i bredden. De satser på å ha noen få dype intervju foran det å nå mange respondenter. Det å utføre intervju er veldig ressurskrevende, og tar mye lenger tid i forhold til å gjennomføre en spørreundersøkelse.

En annen ulempe er at det ikke alltid er så lett å måle resultatet av intervjuene. En mulighet er å kode intervjuet og putte svarene inn i kategorier, men er allikevel er det ikke så enkelt å få et klart svar på det en spør om. Siden det er åpne spørsmål og en vil få forskjellige svar fra respondentene, kan det være vanskelig å se sammenhenger mellom de forskjellige som blir intervjuet. Dette kommer også an på formålet med undersøkelsen, om en får et godt utvalg, som representerer alle avdelinger kan dette bli løst.

4.7 Intervju

Et intervju fungerer som en samtale mellom undersøker og respondent. Undersøker stiller spørsmål og respondent svarer etter beste evne. Når en skal forberede et intervju er det fordel at en på forhånd planlegger spørsmål og tema en vil gjennomgå. Under intervjuet er det også viktig å samle inn data, enten gjennom notater eller båndopptaker. I intervju er det også mulig med oppfølgingsspørsmål om noe skulle være uklart. (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2010).

Vi har valgt å foreta et intervju med Hallvard Klakegg i Sparebanken Sogn og Fjordane, og Geir Henning Høyheim i Sparebanken Vest. Intervjuet har 11 spørsmål, og vi vil her avdekke om svarene i spørreundersøkelsen stemmer overens med de samme trendene bankene har sett etter at egenkapitalkravet har økt. Dette har vi gjort for å få en større forståelse fra markedet om hvordan det har endret seg etter innføringen av de nye retningslinjene. Vi bruker denne metoden for vi ønsker å stille åpne spørsmål og en har muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål.

5. Analyse

I dette kapitlet skal vi presentere resultatene fra spørreundersøkelsen som vi har gjennomført. Vi fikk 239 valide svar fra studenter som holder på med 3.året på bachelorutdannelsen på undersøkelsen som vi utførte, noe som betyr at vår svarandel er på 57,73 prosent ettersom det finnes 414 studenter som går 3.året bachelor ved Høgskulen i Sogn og Fjordane. Dermed kan vi fastslå at utvalget vårt er representativt for den gitte populasjonen.

Av de 239 respondentene var 82 menn (34,3 prosent) og 157 (65,7 prosent) var kvinner. I all hovedsak var respondentene fra Vestlandet, med 161 respondenter (67,3 prosent). Deretter følger Østlandet med 47 respondenter (19,7 prosent). De resterende landsdelene er relativt lavt representert. Vi hadde forventet at det var en såpass stor andel fra Vestlandet med tanke på den geografiske beliggenheten, og at det dermed er rimelig å anta at folk i nærheten søker seg til Høgskulen i Sogn og Fjordane.

Noen av respondentene har ikke svart på alle spørsmålene på undersøkelsen. Mulige grunner til dette kan være at de ikke vet svaret eller ikke ønsker å oppgi svaret. Vi har fortsatt muligheten til å bruke svarene fra de andre spørsmålene, og har derfor valgt og ikke forkaste undersøkelsen fra respondenten selv om den ikke er fullstendig.

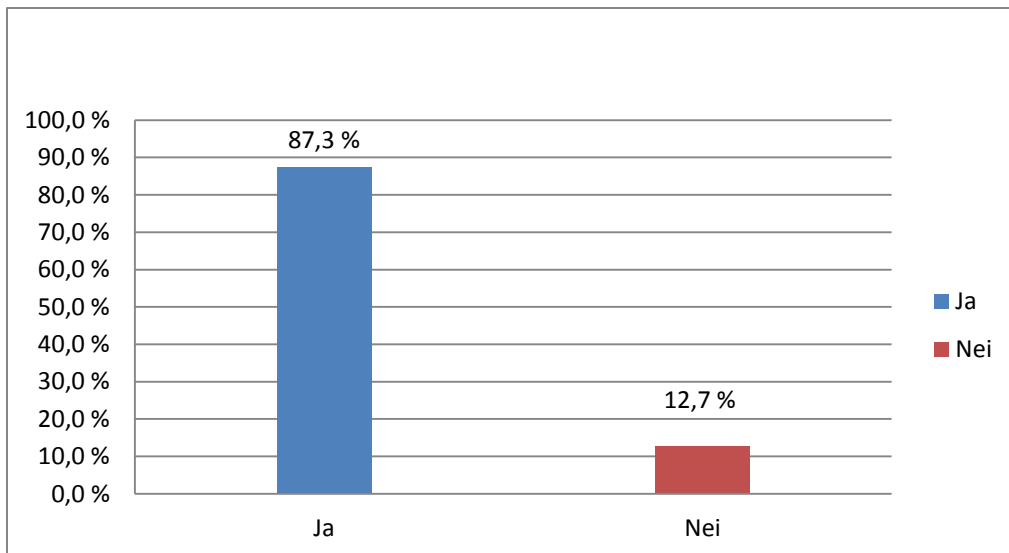
Vi vil begynne med å legge frem en oversikt over resultatene fra de 7 spørsmålene som vi har lagt størst vekt på i undersøkelsen vår. Etter dette vil vi bruke en enkel regresjonsanalyse for å se på sammenhengen mellom to av spørsmålene.

5.1 Oversikt over de 7 hovedspørsmålene

Vi skal i dette kapitlet vise en oversikt over hvordan respondentene svarte på de 7 hovedspørsmålene hver for seg.

5.1.1 Ved fullført utdanning, har du planer/ønsker om å kjøpe egen bolig/leilighet i løpet av de neste 5 årene?

Av de 237 som har svart på dette spørsmålet har 207 (87 prosent) sagt at de har planer om å kjøpe egen bolig/leilighet i løpet av de neste 5 årene, mens 30 (13 prosent) ikke har planer om boligkjøp.

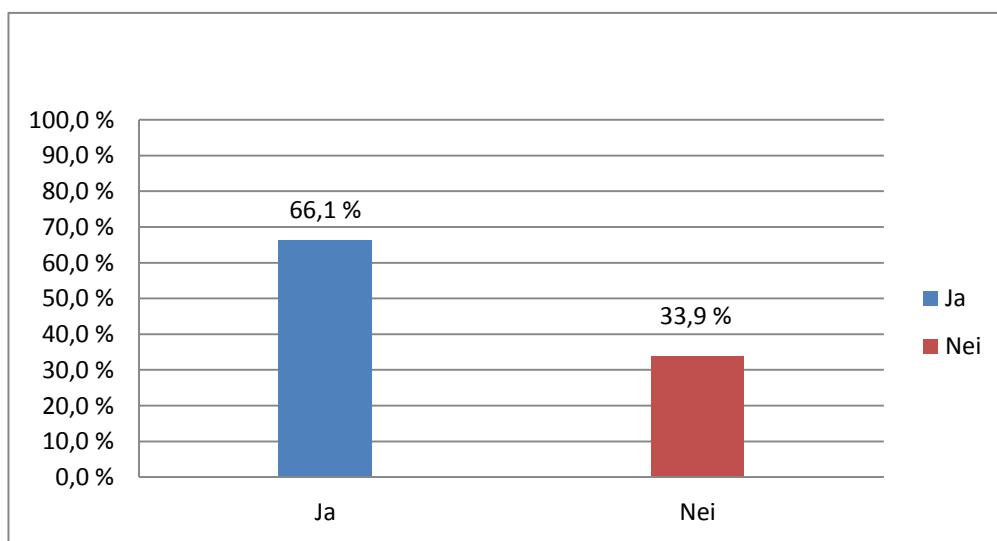


Figur 10: Planer om boligkjøp i løpet av 5 år

Dette var i samsvar med våre forventninger, ettersom vi vil tro at de fleste er ferdigutdannet etter 5 år, og dermed ønsker å etablere seg og kjøpe bolig.

5.1.2 Sparer du i BSU?

Her har 156 (66,1 prosent) av de spurte sagt at de sparer i BSU, mens 80 (33,9 prosent) av respondentene har sagt nei. Med dette spørsmålet ville vi finne ut hvor mange som benyttet seg av BSU-ordningen, for å få en oversikt over hvor mange som tenker langsiktig og allerede er kommet i gang med sparingen. Samtidig må vi huske at det ikke er alle som har jobb ved siden av studiene, og dermed kan de ikke dra nytte av skattefordelen man får ved å spare i BSU.

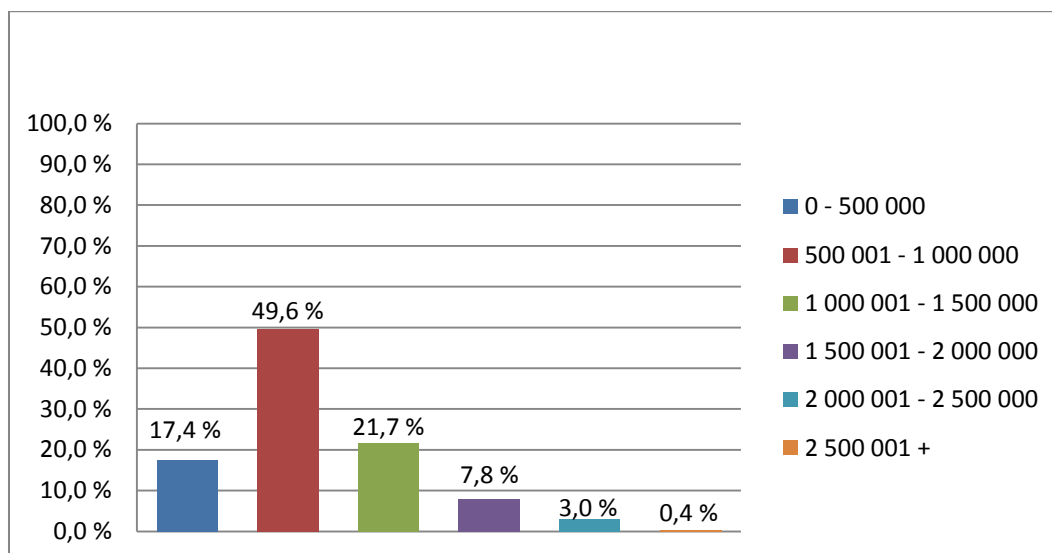


Figur 11: Sparing i BSU

5.1.3 Hvor høy er den samlede årlige inntekten til foreldrene dine?

Dette spørsmålet kan være vanskelig å svare på, ettersom ikke alle har kjennskap til foreldrenes inntekter. I 2012 var gjennomsnittslønnen i Norge 363 800 kroner (NTB, 2013). Vi antar at mange respondenter har litt kunnskap om det generelle lønnsnivået i landet, men det kan likevel være vanskelig å fastslå det nøyaktige beløpet hvis inntektene ligger i grenselandet mellom to alternativer. Vi tar derfor forbehold om at resultatet kunne vært annerledes dersom respondentene hadde vært sikre på foreldrenes inntekter.

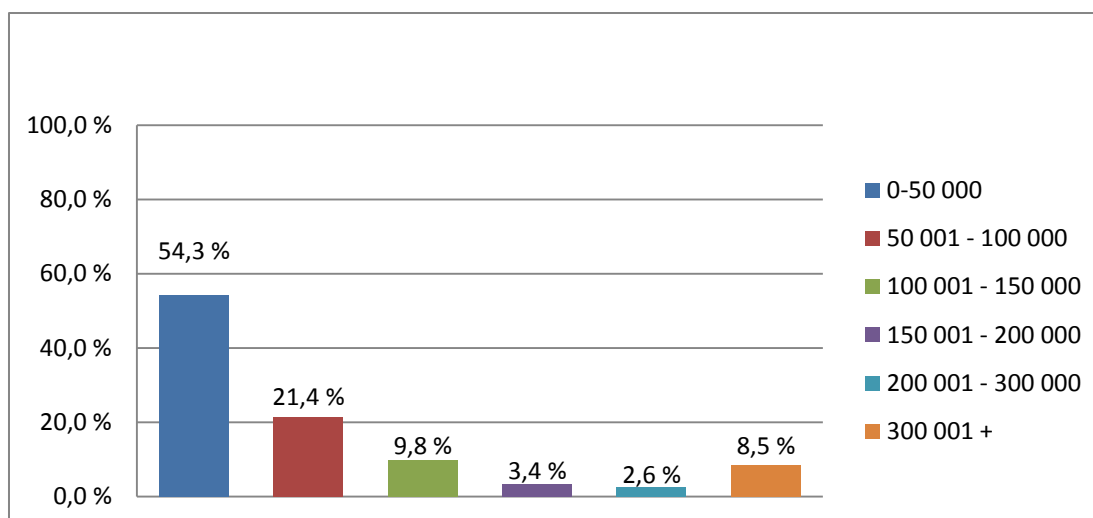
Som vi ser på grafen under har 40 (17,4 prosent) svart at foreldrene hadde en årlig inntekt mellom 0 – 500 000 kr, og 114 (49,6 prosent) har svart at inntekten til foreldrene ligger mellom 500 001 – 1 000 000 kr per år. Dette var et forventet svar, siden en gjennomsnittslønn i Norge ligger på 363 800 kr.



Figur 12: Hvor høy er den samlede årlige inntekten til foreldrene dine?

5.1.4 Hvor mye kapital har du i dag som kan brukes til boligkjøp?

Over halvparten av respondentene har mellom 0 – 50 000 kr tilgjengelig i dag til boligkjøp. Det kan være fordi de er studenter og dermed ikke har mulighet til å opparbeide seg så mye egenkapital mens de studerer.

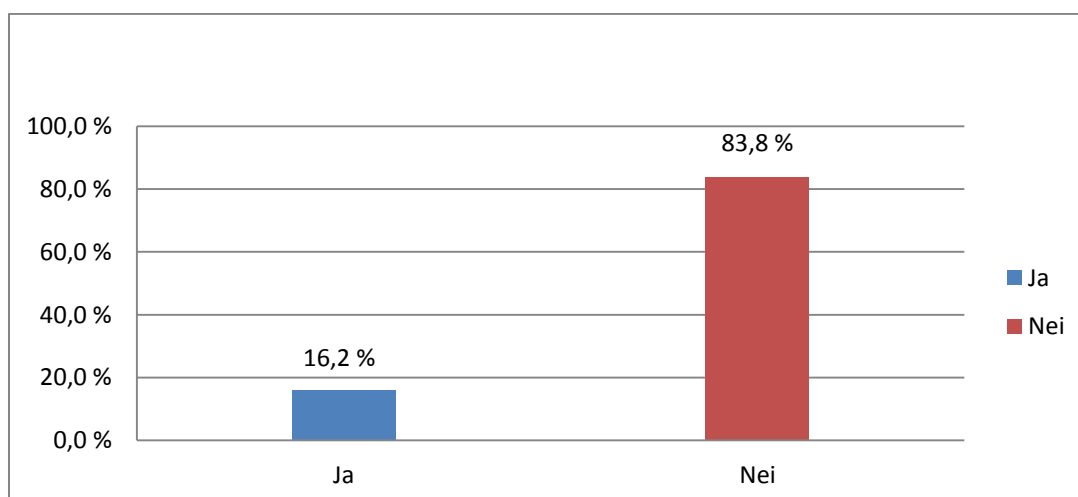


Figur 13: Hvor mye kapital har du i dag som kan brukes til boligkjøp?

5.1.5 Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?

I dag koster en 50 kvm leilighet/bolig ca. 2 100 000 kr. En egenkapital på 15 % blir i dette tilfellet 315 000 kr.

Svarene på dette spørsmålet var ikke overraskende; 8 av 10 har ikke nok egenkapital til å skaffe seg denne boligen per dags dato. I og med at respondentene er studenter, har de ofte lav inntekt og liten mulighet til å opparbeide seg 315 000 kr i egenkapital.



Figur 14: Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?

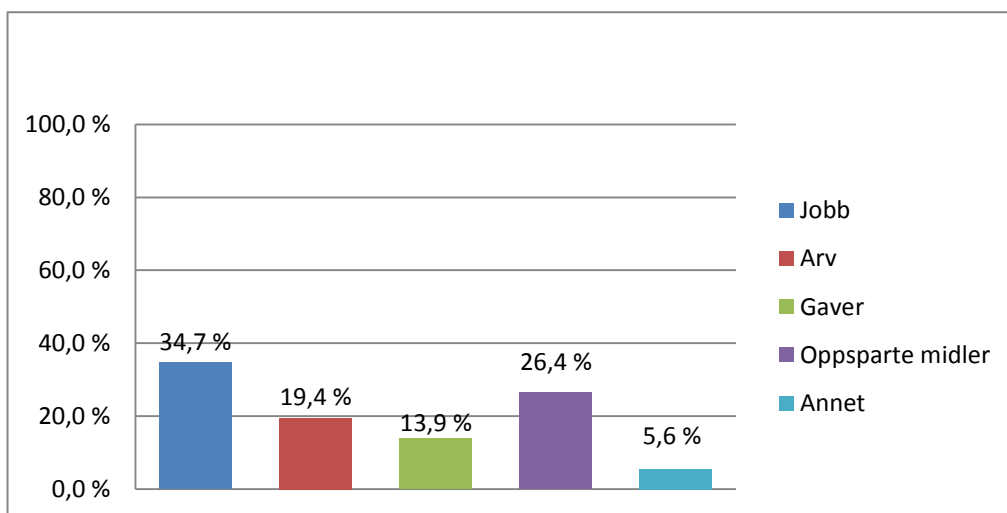
Dette spørsmålet leder videre til de to neste spørsmålene som viser hvordan respondentene har/skal skaffe seg nok egenkapital til boligkjøp. Hvis respondenten svarte ja på spørsmål 9

(«Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?») så skal respondenten kun svare videre på spørsmål 10 («Dersom ja, hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet i dag?»). Dersom respondenten svarte nei på spørsmål 9, så skal han kun svare videre på spørsmål 11 («Dersom nei, hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet?»)»)

Det er ikke sikkert studentene har tenkt på finansiering av boligkjøp, og derfor kan det være at mange av respondentene faktisk hadde fått økonomisk hjelp fra foreldre om de skulle kjøpt bolig i dag.

5.1.6 Dersom ja, hvordan har du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet i dag?

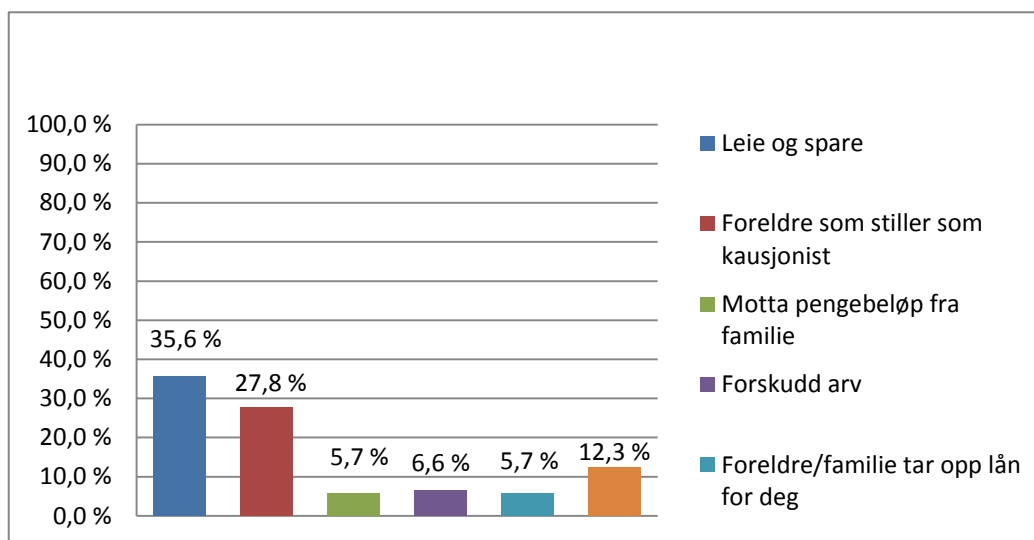
Her kunne respondentene krysse av for flere alternativ, slik at vi fikk informasjon om hvordan de har opparbeidet seg egenkapitalen.



Figur 15: Dersom ja, hvordan har du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet i dag?

5.1.7 Dersom nei, hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet?

Ut fra denne grafen ser vi at 1 av 3 har planer om å leie og spare for å få nok kapital til å tilfredsstillere kravet til egenkapital. De fleste vil nok heller velge å leie og spare, siden alternativet er å bo hjemme og spare.



Figur 16: Dersom nei, hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet?

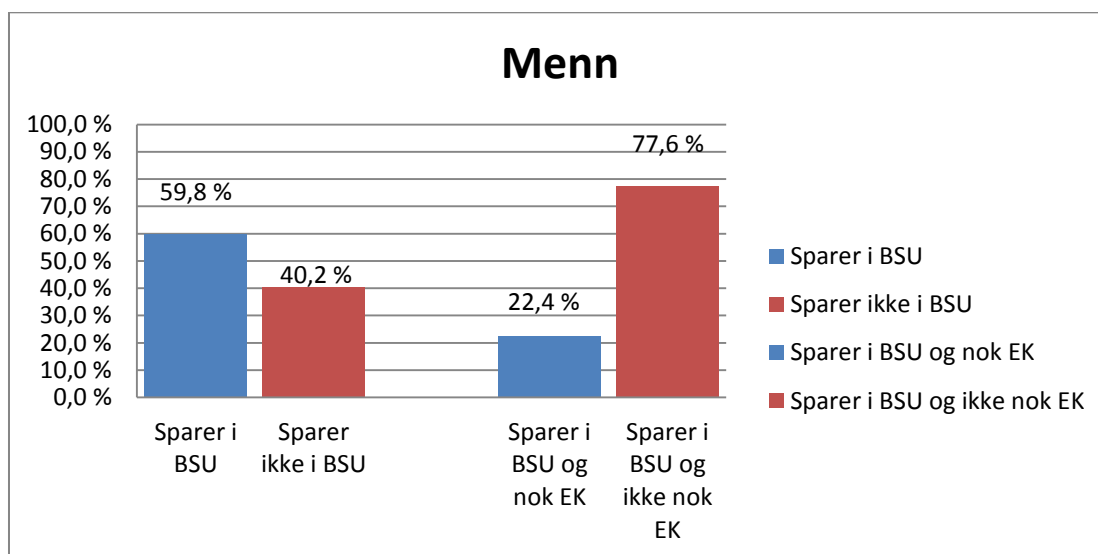
Mange respondenter er kanskje ikke klar over hvor mye de må spare i måneden og hvor lenge for å få tilstrekkelig med egenkapital.

Dette har vi beskrevet tidligere under kap 3.1 Finansiering – leiepriser og sparing.

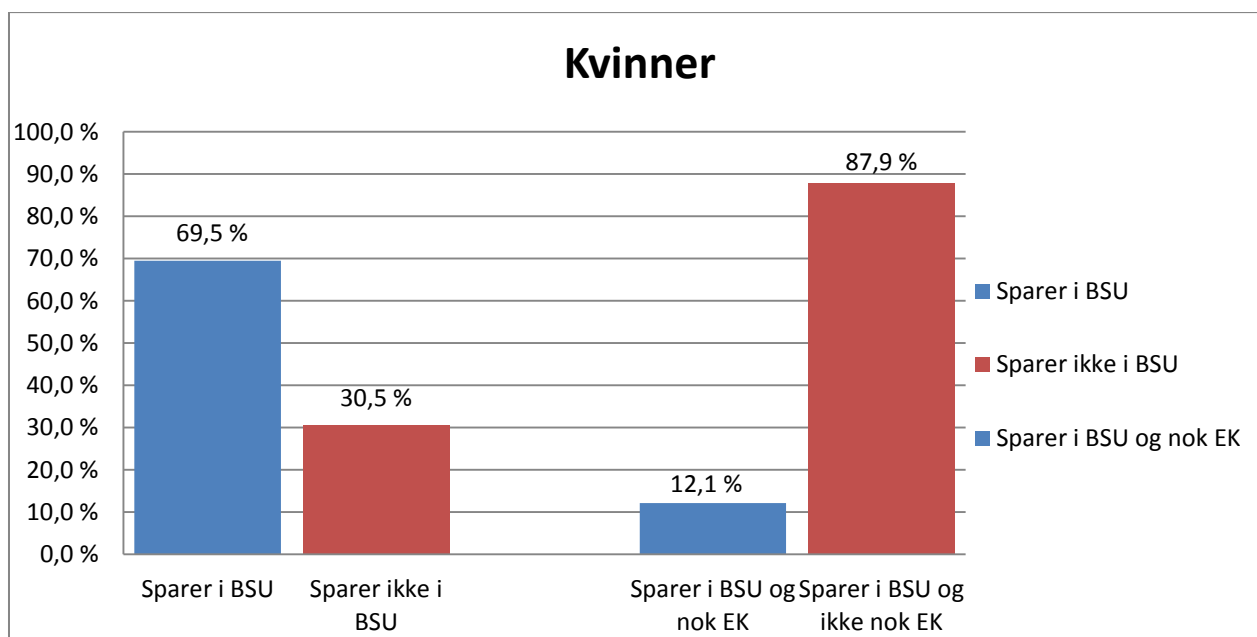
5.2 Menn og kvinner som sparer i BSU og har nok egenkapital til boligkjøp

Her skal vi først krysse spørsmål 1 («Kjønn») med spørsmål 6 («Sparer du i BSU?»). Deretter krysser vi spørsmål 1,6 og 9 («Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?»). Vi gjør dette for å prøve å undersøke om det er noen forskjeller på menn og kvinner når det gjelder sparing i BSU og om de har 315 000 kr i egenkapital.

De to søylene på venstresiden av figurene viser hvor mange menn/kvinner som sparer i BSU. Til høyre viser figurene hvor mange som sparer i BSU og samtidig har nok egenkapital fordelt på kjønn.



Figur 17: Menn som sparer i BSU og samtidig har nok EK



Figur 18: Kvinner som sparer i BSU og samtidig har nok EK

5.2.1 Sparing i BSU fordelt på kjønn

Vi ser av modellen at 59,8 prosent av de mannlige respondentene sparer i BSU, mens 69,5 prosent av de kvinnelige respondentene har svart at de sparer i BSU. Det er altså en høyere andel kvinner som sparer i BSU enn menn. Dette kan være en indikator på at kvinner er mer opptatt av sparing enn menn.

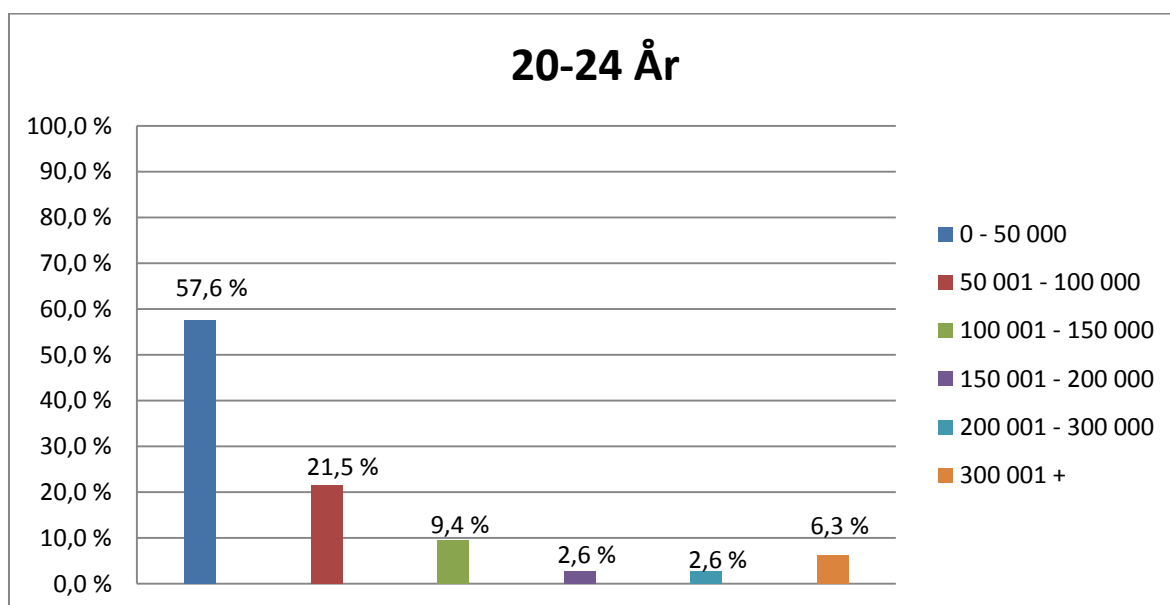
5.2.2 Sparing i BSU og nok egenkapital fordelt på kjønn

22,4 prosent av mennene som deltok i undersøkelsen sparte i BSU samtidig som de hadde nok EK til å tilfredsstille kravet om 15 % egenkapital, andel kvinner som sparte i BSU og hadde nok egenkapital var på 12,1 prosent. Det er altså prosentvis færre kvinner som har nok egenkapital i forhold til menn basert på denne populasjonen.

5.2.3 Egenkapital fordelt på aldersgruppen 20-24 år

Vi har valgt kun å se på aldersgruppen 20-24 år i dette kapitlet, fordi svarandelen for denne gruppen ligger på 80 prosent. Dermed blir den relativt sett mer representativ enn de andre gruppene. Dette er ikke veldig overraskende, siden det er studenter som er spurt.

79 prosent av respondentene har en egenkapital mellom 0 – 100 000 kr: Dette var et forventet resultat siden de er unge studenter som ikke har lang tid i arbeidslivet bak seg, og som dermed ikke har hatt muligheten til å opparbeide seg mye kapital gjennom arbeidsinntekter. Vi ser at 11,5 prosent har opparbeidet seg en egenkapital på over 150 000 kr, og ligger relativt sett ikke så langt fra å tilfredsstille egenkapitalkravet.



Figur 19: Egenkapital fordelt på aldersgruppen 20-24 år

5.3 Regresjonsanalyse

I dette kapittelet ønsker vi å se på hvordan en variabel påvirker en annen variabel, og derfor bruker vi en regresjonsanalyse. Variablene som vi skal se på er spørsmål 8 («Hvor mye kapital har du i dag som kan brukes til boligkjøp?») og spørsmål 7 («Hvor høy er den samlede årlige inntekten til foreldrene dine?»), vi skal altså se på hvordan kapitalen som en person har i dag blir påvirket av inntekten til den personens foreldre. Vi skal ha en avhengig variabel og en uavhengig variabel.

En avhengig variabel gir ikke mening på egenhånd, den avhenger av en annen variabel for at den skal kunne gi mening. En uavhengig variabel forklarer den avhengige variabelen slik at den gir mening (Jacobsen, 2005).

I regresjonsanalysen vår blir egenkapitalen til respondentene den avhengige variabelen, mens inntekten til foreldrene blir den uavhengige variabelen.

Ved hjelp av denne regresjonsanalysen vil vi se om det er noen sammenheng mellom egenkapitalen til respondenten og inntekten til foreldrene. Det betyr at vi vil finne ut hva som skjer med egenkapitalen når inntekten til foreldrene endres, hvordan de samvarierer med hverandre.

Vi ser at forklaringskraften til modellen er svært liten. «R Square» = 0.019.

Det vil altså si at forskjeller i foreldrenes inntekter forklarer mindre enn 2 % av variasjonen i respondentens egenkapital.

Når vi ser på Figur x: Regresjonsanalyse – Coefficients ser vi at regresjonskoeffisienten (B) til 7: *Foreldreinntekt* er 0,202. Med det menes det at hvis foreldrenes inntekt stiger med 1 krone, så vil respondentens egenkapital stige med 0,202 kroner.

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.138 ^a	.019	.015	1.536

a. Predictors: (Constant), 7: Foreldreinntekt

b. Dependent Variable: 8: Egenkapital

Tabell 4: Regresjonsanalyse – Model Summary

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1.560	.232		6.726	.000
	7: Foreldreinntekt	.202	.094	.138	2.141	.033

a. Dependent Variable: 8: Egenkapital

Tabell 5: Regresjonsanalyse – Coefficients

5.4 Analyse av retningslinjer

5.4.1 Ønsket virkning

De nye retningslinjene er i tråd med Sparebanken Sogn og Fjordane sine oppfatninger om forsvarlig bankdrift. Retningslinjene skal bidra til å forebygge en eventuell boligboble i det norske boligmarkedet. Det har ført til en innskjerpelse av belåningsgraden, noe som naturligvis fører til at flere får avslag på lånesøknaden.

En annen konsekvens er som nevnt at bankene får bedre sikkerhet for lånet, i og med at foreldrene må komme på banen og stille med ekstra sikkerhet for barna i svært mange tilfeller. Klakegg sier i artikkelen «Ein av to må ha hjelp frå foreldra til lån» (Firda.no), at tall banken sitter på viser at minst 1 av 2 får hjelp av foreldrene, noe som er betydelig mer enn tidligere. I tillegg er dette tallet betraktelig høyere andre steder i landet. Det at foreldrene må hjelpe til er en bivirkning som vi skal komme tilbake til under «Bivirkninger/utslåttede virkninger».

Ca. 160 000 husholdninger i Norge sier at 15 %-regelen hindrer dem i å kjøpe bolig. Dette kommer frem i rapporten «Boligmeteret – februar 2012», som er laget av Prognosesenteret. De har også spurt om regelen vil gjøre det vanskelig for folk å kjøpe bolig, og her har 430 000 svart ja. Hvis vi ser på analysen av rapporten ser vi at det er i hovedsak husholdningene med lav inntekt som får mest problemer.

Dette kan vi tolke som at egenkapitalkravet påvirker gruppen av personer med lav inntekt og liten egenkapital, og hindrer dem fra å ta opp lån som ville vært risikable med tanke på deres økonomiske situasjon. Denne effekten vil bidra til å redusere den høye belåningsgraden og dermed redusere risikoen for de norske husholdningene. Hvis denne reduksjonen i utlånspraksisen påvirker boligprisene negativt, kan dette føre til at behovet for lån også blir redusert. Behovet for kapital blir lavere når prisene på boliger faller.

Et annet moment som kommer frem i «Boligmeteret – februar 2012» er at det er de yngste 15 %-regelen i størst grad går ut over. Disse opplever at regelen hindrer dem i å entre boligmarkedet. Dette er i samsvar med det vi har funnet ut i denne oppgaven; at kravet fører til en høyere barriere for de unge som ønsker å komme inn på boligmarkedet.

Personer som ikke har foreldre som kan bidra blir dermed presset ut i leiemarkedet hvis de ikke selv klarer å skaffe nok kapital. De går dermed glipp av den skattefordelen man har ved å eie egen bolig. Samtidig blir de heller ikke med på oppturen i boligmarkedet, hvor boligprisene stadig øker.

5.4.2 Bivirkninger/utilsiktede virkninger

Etter at de nye retningslinjene fra Finanstilsynet ble innført i 2011 har ikke boligprisene falt (se boligpris-graf i kap 2.3 Boligmarkedet). På dette punktet har ikke retningslinjene fått den effekten som var ønsket. Hvorvidt de har dempet veksten i boligprisene kan diskuteres, men Sparebanken Sogn og Fjordane («Ein av to må ha hjelp frå foreldra til lån» - Firda.no) gir uttrykk for at utlånsveksten ikke har blitt redusert, og at banken har hatt en vekst på 10-12 prosent i året i etableringssegmentet de siste to-tre årene.

Utfordringen for de unge å komme seg inn på boligmarkedet kan øke presset på foreldrene til å hjelpe barna sine økonomisk (kausjon, forskudd av arv og pant i egen bolig går mest igjen ifølge Hallvard Klakegg¹⁸), slik at de unge skal kunne ta opp boliglån. Dette har, som nevnt i forrige kapittel, ført til at banken får bedre sikkerhet for lånet. Dermed minsker risikoen for mislighold fra låntakernes side. Samtidig er det ikke alle som har foreldre som har en slik økonomi at de har mulighet til å hjelpe barna med å tilfredsstille kravene som blir stilt. Grunnene kan være lav inntekt, høy belåningsgrad hos foreldrene, skilte foreldre osv.

Det kan tenkes at foreldre med formue er villige til å hjelpe barna inn på boligmarkedet. En kan jo stille spørsmål om den kapitalen foreldrene bidrar med vil redusere låneopptaket eller kommer på toppen av lånet som barna maksimalt kan betjene.

En undersøkelse utført av Norstat for FNO viser at 49 prosent av foreldrene har planer om å hjelpe barna med økonomisk støtte.¹⁹ Hallvard Klakegg i Sparebanken Sogn og Fjordane sier at de fleste som søker lån trenger økonomisk støtte fra foreldre eller andre for å få kjøpt bolig.²⁰

Denne utviklingen vil trolig være med på å opprettholde et høyt prisnivå. Banken låner ut 85 prosent av kjøpesummen, resten dekkes av foreldrene og deres egenkapital. Denne finansieringsmåten kan føre til mindre gjeld i husholdningene.

¹⁸ Basert på intervju med Hallvard Klakegg, direktør for personmarkedet for Sparebanken Sogn og Fjordane.

¹⁹ Det er spurt 564, undersøkelsen er utført landsrepresentativt.

²⁰ Viser til intervju med Hallvard Klakegg.

Ved kausjon fra foreldre er det ofte 100 prosent belåning, noe som over tid kan medføre økt gjeld i husholdningene. Foreldrene får ansvar for mer lån.

Her har bankene et ansvar for å se hvem som er i stand til å hjelpe barna og ikke.

I verste fall kan dette slå tilbake på foreldrene, for eksempel ved at de må selge boligen sin ved et mislighold fra barn kombinert med en prisnedgang. Dersom det blir en kraftig prisnedgang og mange unge har sikkerhet i egen bolig og foreldrene sin bolig, kan konsekvensen i verste fall dermed være at begge boligene må selges.

Vi har også snakket med Geir Henning Høyheim²¹ om de nye retningslinjene og hvordan disse påvirker kundene i banken. Han nevner også at stadig flere må få hjelp fra foreldre for å komme seg inn på boligmarkedet.

I og med at egenkapitalkravet har økt, vil flere få problemer med å komme seg inn på eiermarkedet, og dette kan isolert sett føre til et større press på leiemarkedet. Dette vil igjen føre til at leieprisene i områder med høy etterspørsel etter boliger til utleieformål vil kunne øke. Når leieprisene øker, så vil utleieren få høyere inntekter som bidrar til å dekke de økte investeringskostnadene han har ved kjøp av boligen. Samtidig kan dette føre til at stadig flere ønsker å kjøpe bolig til investeringsformål, og denne effekten kan være like stor, eller større enn den effekten som redusert lånetilgang har hatt på boligmarkedet.

Som nevnt før i kapittel 3.1 fører dette til en ond sirkel, fordi økte boligpriser øker terskelen for å komme inn på boligmarkedet, i tillegg bidrar økte priser på leiemarkedet til at det blir vanskeligere å spare opp så mye egenkapital som trengs for å få lån til boligkjøp.

5.4.2.1 Kan 15 % regelen føre til klasseskille?

Vi har valgt å ta utgangspunkt i unge boligkjøpere, og som nevnt over er det en fare for at det oppstår et klasseskille mellom de som har foreldre med god økonomi, og de som ikke har det.

Når man er i etableringssegmentet, som er aldersgruppen 20-34 år, har man oftest behov for å ta opp stor gjeld til første bolig. I tillegg er det dette segmentet som starter på den yrkesaktive perioden, og arbeidsinntekten vil da være lavest. Ved boligkjøp vil det da være vanskelig for dette segmentet å fremskaffe nok egenkapital til boliglån uten hjelp fra familie.

²¹ Basert på intervju med Geir Henning Høyheim, avd. banskjef Sparebanken Vest, Sogndal-Årdal.

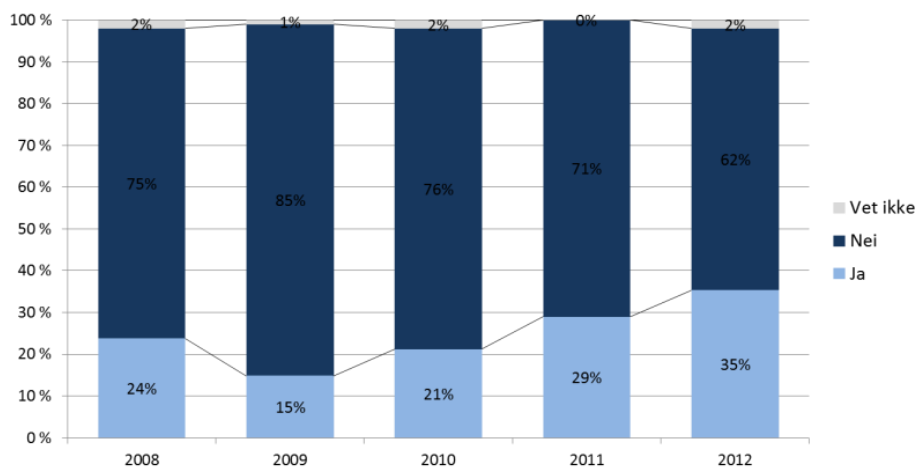
Dette fører til at mange blir presset ut på leiemarkedet, og som nevnt før under kap 3.1, Finansiering – Leiepriser og sparing, så er det både vanskelig og en tidkrevende prosess å spare nok kapital til å dekke egenkapitalkravet som stilles for å få lån til boligkjøp.

Administrerende direktør i Finans Norge (FNO) Idar Kreutzer sier at: «Evnen til å betjene lånet er det aller viktigste for kunden og banken. Egenkapitalkravet gjør at mange ikke får mulighet til å kjøpe, selv om de har gode og sikre inntekter. Dette rammer særlig unge som ikke kan trekke veksler på foreldre med god økonomi (Sjøberg 2012).»

Her sier han at det ikke holder å ha gode og sikre inntekter, man trenger også å ha foreldre som kan bidra med kapital for å komme inn på boligmarkedet.

I en undersøkelse utført av FNO ser en at andelen som fikk hjelp fra foreldre til boligkjøp etter retningslinjene ble innført har økt fra 15 prosent (2009) til 35 prosent (2012). Her kan vi se en klar økning fra det første kravet på 10 prosent egenkapital ble innført i 2010 og fram til de nye retningslinjene ble innført i 2011 og utover.

Har du / dere fått økonomisk hjelp av din/deres familie i forbindelse med kjøp av boligen?



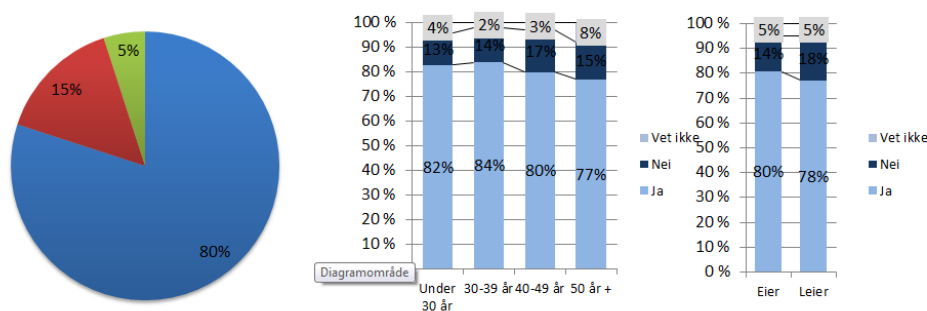
Figur 20: Har du/dere fått økonomisk hjelp av din/deres familie i forbindelse med kjøp av boligen.

Kilde: FNO

I og med at det er flere fordeler med å eie egen bolig forutsatt at boligprisene fortsetter å stige, så vil de som eier egen bolig stadig oppnå økonomiske fortrinn i motsetning til de som befinner seg på leiemarkedet. Med dette menes det at boligen stadig øker i verdi, og man kan selge den for en høyere pris enn den ble kjøpt for og få gevinst.

Dette kan bidra til å øke forskjellene mellom de ulike generasjonene. De som har muligheter for å selge en bolig, har muligheter for å skaffe seg egenkapital her, mens unge må skaffe seg egenkapital andre steder. Dersom boligmarkedet endres, og prisene faller drastisk så vil det å leie være økonomisk gunstigere enn å sitte på en bolig som har falt betydelig i verdi. I Husholdningsundersøkelsen 2012 «Hjelp inn i boligmarkedet»²² sier hele 80 % av de spurte seg enige i kritikken om at det nye egenkapitalkravet vil føre til et uønsket klasseskille i boligmarkedet. Det er altså en relativt høy andel av de spurte som mener at egenkapitalkravet også får en negativ effekt.

Kritikerne av egenkapitalkravet hevder at dette vil føre til et uønsket klasseskille i boligmarkedet (mellom de som har/kan skaffe til veie tilstrekkelig egenkapital, og de som ikke har denne muligheten). Er du enig i denne kritikken?



Figur 21: Klasseskille i boligmarkedet?

Kilde: Norstat for FNO

Startlån fra Husbanken er innført for å kunne hjelpe de som ikke har finansielle midler selv til å foreta boligkjøp. Artikkelen «Ein av to må ha hjelp frå foreldra til lån» sier vidare at «Eit lån fra Husbanken tel ikkje som eigenkapital, men bidreg til at kundane kan klare å innfri kravet til ei særskilt vurdering, som gjeld for alle kundar med lån over 85 %» (Halvard Klakegg, 2013). For å få lån til boligkjøp må man gjennom denne særskilte vurderingen hvor lånesøkerens totale økonomiske situasjon blir grunding gjennomgått med bakgrunn i retningslinjene fra Finanstilsynet. (Se kap 2.2)

²² Utført av Norstat for Finans Norge (FNO)

5.5 Muligheter til å gå rundt regelen

5.5.1. Startlån fra husbank

Husbanken skal hjelpe vanskeligstilte med å komme seg inn på boligmarkedet. Et krav fra husbanken er at boligene som skal finansieres er nøkterne – både i pris og standard. I desember 2011 fikk bankene klar beskjed fra Finanstilsynet om at boligprisene og husholdningenes gjeldsbelastning var bekymringsfullt høye. Bankene fikk ikke lenger bidra til høyere samlet gjeld med pant i boligeiendom enn 85 prosent av boligverdi. Retningslinjene med 15 prosent egenkapitalkrav skal bidra til lavere tapsrisiko for bankene og mindre fare for at overbelånte husholdninger truer Norges finansielle stabilitet (Nygaard, 2013).

Det siste året har startlån blitt en utvei for boligkjøpere som ikke tar seg tid til å bygge opp, eller ikke har egenkapital. Etter at Finanstilsynet strammet inn retningslinjene for utlånspraksis har antall søkere på startlån fra Husbanken blitt høyere. De økte utbetalingen av startlån med 19 prosent fra 2011 til 2012, fra 6,3 milliarder til 7,5 milliarder. Husbanken er ikke underlagt tilsyn av Finanstilsynet.

I 2012 fordelte norske kommuner startlån fra Husbanken til 12.512 låntakere (Øistensen, 2013). Av disse lånene hadde tre av fire ingen egenkapital. Disse boligkjøpene ble finansiert 100 prosent – enten gjennom statlige startlån (36 prosent) eller i kombinasjon med lån i private banker (39 prosent) (Nygaard, 2013). Gjennom husbanken kan altså grupper komme seg innpå boligmarkedet uten 15 prosent i egenkapital.

I Dagens Næringsliv 27. februar får Husbanken kritikk for ikke å stille samme krav til betalingsevne og egenkapital som Finanstilsynet har pålagt private banker å følge. Her kan en stille spørsmål om Husbanken virker mot finanstilsynet sin hensikt med å dempe boligprisene.

I 2011 vart 36 prosent avvist. 12 prosent av disse på grunn av for høy inntekt. I 2012 ble totalt ble 44 prosent avvist, hvorav 20 prosent av disse var på grunn av for høy inntekt. Dette underbygger at en økende del av søkerne ikke går under kategorien «vanskeligstilte», når vi tar hensyn til den økonomiske situasjonen. Det kan tenkes at denne trenden skyldes 15 prosent egenkapital kravet.

5.5.2 Får lån likevel

Ifølge de nye retningslinjene er det muligheter å avvike fra regelen om 15 % egenkapital dersom bankene selv gir en særskilt forsvarlighetsvurdering. Dette betyr at dersom en har gode lønnsutsikter og god betalingsvilje kan en få lån utover 85 % belåningsgrad.²³ Dette er noe som gjør at retningslinjene motvirker litt seg selv, og kan føre til at mange som ikke har 15 % egenkapital kan unngå retningslinjene ved at bankene godtar en særskilt forsvarlighetsvurdering. Vi mener da at dette kan føre til at de nye retningslinjene mister en del effekten som finanstillsynet ønsker.

5.6 Bedret BSU

Beløpsgrensen for BSU kontoen har blitt endret fire ganger i løpet av de siste 20 årene. Den siste endringen var i 2009, da ble det årlige sparebeløpet endret fra 15 000 til 20 000 kroner, samt at det maksimale beløpet ble økt fra 100 000 til 150 000 kroner.

De siste 20 årene har salgsprisene for boliger endret seg fra 5500 til 29 800 kroner pr kvadratmeter i gjennomsnitt, og økt med 5 ganger. I samme periode har maksimalt sparebeløp i BSU-ordningen økt med 2,5 ganger og maksimalt årlig sparebeløp med en faktor på 2 (Batta, 2013). BSU-ordningen har ikke fulgt etter endringene i boligprisene.

I dagens BSU med skattefordel kan en spare maksimalt 150 000 kroner. De fleste er nødt til å spare for å kunne få nok egenkapital og skattefordelen gjør det mer attraktivt å spare. Dersom det ikke blir noen endring på den maksimale sparegrensen kan det bli skapt et større økonomisk klasseskille og øke gapet i formuesfordelingen blant de som får dra nytte av prisoppgangen i boligmarkedet og de som blir holdt utenfor (Gjendem, 2011).

Det har vært diskusjoner om en utvidet BSU ordning vil øke gapet mellom lag A og lag B på boligmarkedet. En utvidet BSU-ordning kan være en god mulighet for de som ikke har velstående foreldre til å skaffe seg den egenkapitalen som kreves på egenhånd. Da de nye retningslinjene for utlånspraksis ovenfor bankene ble i iverksatt ble ikke behovet for endringer i boligsparing for ungdom mindre. Det årlige sparebeløpet burde økt i takt med de nye retningslinjene til egenkapital.

²³ Intervju med Halvard Klakegg Sparebanken Sogn og Fjordane, og Intervju med Geir Henning Høyheim Sparebanken Vest.

Den endringen som skjedde i lag med endringen i egenkapitalkravet var oppretting av BSU 2. Dette er en BSU-ordning i bankens regi, uten påvirkning fra staten. Nå kan en spare 300 000 til sammen i begge BSU-konti, men med sparing i BSU2 får en ikke skattefordel. Det er synd siden skattefordelen kan være en vesentlig motivasjonsfaktor for sparing.

Her kan en også stille spørsmål om de unge kommer til å spare mer om en får en bedre BSU-ordning, eller det er andre faktorer som spiller inn på hvor mye en sparer. Det kan være inntekt, leiepriser, renter og forventninger til fremtiden. Spareordningen er med på å stimulere til en adferd som er god, en lærer seg å spare i tidlig alder. Også her kommer foreldrene inn, trolig må en ha en viss foreldrehjelp for å kunne benytte både BSU og BSU2 under studietiden. Videre kan en også stille spørsmål ved om foreldre påvirker holdning til sparing.

6. Konklusjon

Målet med oppgaven vår var å se på hvordan unge boligkjøpere blir påvirket av Finanstilsynet sine nye retningslinjer for utlånspraksis for lån til boligformål.

Retninglinjene ble innført med formålet om å dempe boligprisveksten, noe de ikke har oppnådd. Boligprisene har fortsatt å øke, og prognosene tilsier at prisene vil fortsette å øke fremover.

Vi ser at de nye retningslinjene har vært med å dempe den finansielle risikoen blant norske husholdninger. 15-prosent kravet vil få størst konsekvenser på de husholdningene som er mest økonomisk utsatt, og spesielt unge førstegangskjøpere. Denne gruppen vil ikke lenger kunne ta opp lån uten oppsparte midler eller økonomisk hjelp. Retningslinjene påvirker ikke bare husholder som er økonomisk utsatt. Kravet vil påvirke husholdninger med ulik økonomi, siden ønsket prisklasse på bolig vil variere.

Det vil mest sannsynlig bli et klasseskille i boligmarkedet, dette ser vi gjennom undersøkelser gjennomført av Ipsos MMI og Norstat, og gjennom personlig intervju i Sparebanken Sogn og Fjordane og Sparebanken Vest. De som får økonomisk hjelp vil ha et klart fortrinn i boligmarkedet.

Det er vanskelig å se noen konkrete effekter av de nye retningslinjene, vi vet ikke hvordan boligprisene ville vært i dag uten egenkapitalkravet på 15 prosent. På sikt vil det være enklere å se om retningslinjene har hatt en reell effekt på boligprisene og belåningsgraden.

7. Avslutning

Det var vanskelig å finne informasjon om hvem som etterspør boliger kombinert med hvilken type bolig de ønsker. Det vil være interessant å undersøke om klasseskille utvikler seg i samsvar med boligprisene.

Litteraturliste

Bertelsen, Carl Henrik, og Jon Marius Bremnes. (2007) *Dagens boligmarked: Euforiske tilstander – eller strukturelle endringer?* Masteroppgave i økonomiskadministrative fag, Norges Handelshøyskole.

Brønnøysundregistrene («u.d»). *Brønnøysundregisterene* [Internett], Brønnøysundregistrene. Tilgjengelig fra: <http://www.brreg.no/> [Lest 11. mars 2013].

Byggteknisk forskrift – TEK 10. (2010) *Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift)*. Fastsatt av kommunal- og regionaldepartementet 26. mars 2010 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr 71 om planlegging og byggesaksbehandling. Tilgjengelig på: <http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20100326-0489.html#map002>. [Lest 6. mai 2013]

Dahl, Carl A., Gustavsen, Øyvind. (2011). Vil øke kravet til egenkapital ved boligkjøp. *Aftenposten*, 28. september 2011 [Internett]. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/bolig/Vil-oke-kravet-til-egenkapital-ved-boligkjop-6668018.html> [Lest 5.februar 2013]

DN.no. (2013) Varsler norsk boligboble. *Dagens næringsliv*, 9. januar [Internett] Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/eiendom/article2538647.ece> [Lest 9. januar 2013]

DNB (august 2012) *Økonomiske utsikter 2012* [Internett], DNB Markets. Tilgjengelig fra: <https://www.dnb.no/portalfront/nedlast/no/markets/analyser-rapporter/norske/okonomiske-utsikter/HR120822.pdf> [Lest 14. mars 2013]

Eiendomsmegler 1 (21.februar 2012). *Boligmeteret – februar 2012* [Internett], Eiendomsmegler 1. Tilgjengelig fra: http://www.google.no/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CDsQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.nettavisen.no%2Fmultimedia%2Fna%2Farchive%2F00932%2FBoligMeteret%20-feb_932856a.pptx&ei=5gSSUe6ZCIPTtQa4koCQDg&usg=AFQjCNGf6ITqd264ftsSIFX11BnYEO-jcg&sig2=eGNdRfUUwojZnflswSEC5g [Lest 11.april 2013]

Finansdepartementet («u.d») *Fordelingsmeldingen* [Internett], Finansdepartementet.
Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dok/regpubl/stmeld/2010-2011/meldst-30-20102011/3/1.html?id=656772> [Lest 9. januar 2013]

Finansdepartementet. (2010-2011) *Fordelingsmeldingen*. Oslo: Finansdepartementet.
Tilgjengelig på: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/dep/kontakt.html?id=270411> [Lest 1. mars 2013]

Finanstilsynet (mars 2012) *Finansielt utsyn 2012* [Internett], Finanstilsynet. Tilgjengelig fra: http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Finansielt_utsyn_2012.pdf [Lest 25. februar 2013]

Finanstilsynet (oktober 2012) *Finansielle utviklingstrekk 2012* [Internett], Finanstilsynet.
Tilgjengelig fra:
http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Finansielle_utviklingstrekk_2012.pdf [Lest 20. februar 2013]

Finanstilsynet. (2011) *Nye retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål fastsatt*. Pressemelding 44/2011. Oslo: Finanstilsynet. Tilgjengelig på:
http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/4_kvartal/Nye-retningslinjer-for-forsvarlig-utlanspraksis-for-lan-til-boligformal-fastsatt/ [Lest 21. januar 2013]

Gripsrud, G. Olsson, U. & Silkoset, R. (2010) *Metode og dataanalyse*, 2. utg. Kristiansand, Høyskoleforlaget.

Haug, A. K. og Nygaard, L. (2013) «Vil stramme inn startlånet» *Dagens Næringsliv*. 1. mars, s 20-21.

Haugen, Kari Anne. (2006) *Hvor godt kjenner vi de underliggende relasjonene?*
Masteroppgaven i samfunnsøkonomi, Universitet i Oslo.

Hendry, David F., og Kenneth F. Wallis. 1984. *Econometrics and quantitative economics*. Oxford: Basil Blackwell

Husbanken (25. januar 2013) *Eie eller lei – hva lønner seg?* [Internett], Husbanken.
Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/boligsosial-planlegging/eie-eller-leie-hva-lonner-seg/> [Lest 28. mars 2013]

Jacobsen, D. H., og B. E. Haug. (2004) Hva driver boligprisene? *Penger og kreditt* 4/04: 229-239 [Internett] Tilgjengelig på: http://www.norges-bank.no/Upload/import/publikasjoner/penger_og_kreditt/2004-04/jacobsen.pdf [Lest 24. januar 2013]

Jacobsen, Dag I. (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Jacobsen, Dag I. (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Jansen, Eilev S. (2011) Hva driver utviklingen i boligprisene? *Samfunnsspeilet* [Internett], Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/artikler-og-publikasjoner/hva-driver-utviklingen-i-boligprisene> [Lest 29. januar 2013]

Jørgensen, Karina. (16. september 2011) *Så mye hus får du for én million* [Internett], Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/helse-forbruk-og-livsstil/1.7781926> [Lest 8. mai. 2013]

Kommunal- og regionaldepartementet. (2002) *Boligmarkedene og boligpolitikken*. NOU 2002:2. Oslo, Statens Forvaltningstjeneste, Informasjonsforvaltning. Tilgjengelig på: <http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20022002/002/PDFA/NOU200220020002000DDDDPDFA.pdf> [Lest 6. mars 2013]

Mikalsen, Bjørn-Egil. (2013) Boliggetterspørselen tar helt av. *Dagens næringsliv*, 30. januar 2013 [Internett] Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/eiendom/article2551626.ece> [Lest 2. feb. 2013]

NTB. (2013) Norsk gjennomsnittslønn 363.800 kroner. *Dagens Næringsliv*, 21. mars [Internett] Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/privatokonomi/article2584803.ece> [Lest 4.april. 2013]

Nygaard, L. (2013) «Ett av fem boligkjøp utan egenkapital» *Dagens Næringsliv*. 23. februar, s.6-7.

- Nygaard, L.(2013) «Startlån dekker kortgjeld» *Dagens Næringsliv*. 27. februar, s.6-7.
- Regjeringen.no (9. januar 2009) *Inntektsfordeling i Norge* [Internett], Finansdepartementet. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/kampanjer/perspektivmeldingen-2009/inntektsfordeling-i-norge.html?id=541821> [Lest 8. februar 2013]
- Reite, Eivind. (2008) *Er vi i en boligboble?* Masteroppgave i økonomiskadministrative fag, Norges Handelshøyskole.
- Røgeberg, O. (2012) Er dette den store norske boligboblen? *Samfunnsøkonomen* [Internett], 2. Tilgjengelig fra: <http://samfunnsokonomene.no/magasin/samfunnsokonomen-nr-2-2012/?view=xml&id=samfunnsok-2012-02-v01-1085> [Lest 1. mai 2013]
- Sandmæl, Silje. (16.august 2011). *Slik kan du gi barna starthjelp* [Internett] Tilgjengelig fra: <http://sunnokonomi.no/?p=1295> [Lest 4.april 2013]
- Schumann, Baard. (2010) Dyrt med ny boliglov. *Aftenposten*, 18.februar 2010 [Internett] Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/meninger/debatt/Dyrt-med-ny-boliglov-6263841.html> [Lest 6. mai 2013]
- Sjøberg, Jeanette. (2012) Tror på klasseskille i boligmarkedet. *Aftenposten*, 29. oktober. [Internett] Tilgjengelig på: <http://www.aftenposten.no/bolig/Tror-pa-klasseskille-i-boligmarkedet-7030555.html> [Lest 19.april 2013]
- Skatteetaten («u.d») *Regler for salg av fast eiendom* [Internett], Skatteetaten. Tilgjengelig fra: <http://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/Bil-og-bolig/Bolig/Kjop-og-salg/Salg-mv-av-fast-eiendom/> [Lest 15. april 2013].
- SSB.no (u.d) *Statistikkbanken* [Internett].Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statistikkbanken> [Lest 14. mars 2013]
- Statistisk sentralbyrå (2012) *Økonmiske analyser* [Internett], SSB.no - Rapport: 6/2012. (side 16) Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/oa_201206/oa2012-6.pdf [Lest 3. april 2013]
- Statistisk sentralbyrå. (2010) *Fortsatt regionale forskjeller i forbruket*. Oslo: statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig på: <http://ssb.no/fbu> [Lest 13. februar 2013]

Statistisk sentralbyrå. (2013) *Boligprisindeksen, 1. kvartal 2013*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Tilgjengelig på: <http://www.ssb.no/bpi/> [Lest 2. april 2013]

Statistisk sentralbyrå. (2013) *Familier og husholdninger*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Tilgjengelig på: 3 <http://www.ssb.no/familie/> [Lest 1.mai 2013]

Statistisk sentralbyrå. (2013) *Leiemarkedsundersøkelsen, 2012*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Tilgjengelig på <http://www.ssb.no/lmu> [Lest 4. februar 2013]

Utleiemegleren (1. februar 2013). *Tydligprisnedgang i markedet – mange ledige boliger og mindre leietakere* [Internett], Utleiemegleren. Tilgjengelig fra:

<http://www.utleiemegleren.no/presse/pressemelding-1februar2013/> [Lest 8.mai 2013]

Vallestad, Øystein. (2012) *Egenkapitalkrav ved boligkjøp*. Masterutredning i finansiell økonomi, Norges Handelshøyskole.

Øistensen, B (25. januar 2013) *Fakta om startlån* [Internett], Husbanken. Tilgjengelig fra:

<http://www.husbanken.no/lan/soke-startlan/fakta-om-startlaan/> [Lest 4. april 2013]

Øren, Keth. (2013) Ein av to må ha hjelp frå foreldra til lån. *Firda*, 4. april [Internett]

Tilgjengelig fra: <http://www.firda.no/eigedom/article6591164.ece%20-%20%20%20%20Hentet%2009.04.2013> [Lest 9. april 2013]

1 000 001 – 1 500 000 kr

2 500 001 kr +

8. Hvor mye kapital har du i dag som kan brukes til boligkjøp?

0–50 000 kr 50 001–100 000 kr 100 001–150 000 kr

150 001–200 000 kr 200 001–300 000 kr 300 001 kr +

9. I dag koster en 50 kvm leilighet/bolig ca. 2 100 000 kr. En egenkapital på 15% blir i dette tilfellet 315 000 kr.

Vil du personlig klare å stille med 315 000 kr i egenkapital dersom du skulle kjøpt bolig i dag?

JA

NEI

Dersom JA,:

Dersom NEI, :

Hvordan har du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet i dag?

Jobb.....

Arv.....

Gaver

Oppsparte midler.....

Fyll ut dersom annet:.....

Hvordan ville du oppnådd midler til å dekke egenkapitalkravet?

Leie og spare.....

Foreldre som stiller som kausjonist....

Motta pengebeløp fra familie

Forskudd arv.....

Foreldre/familie tar opp lån for deg.....

Bo hjemme og spare

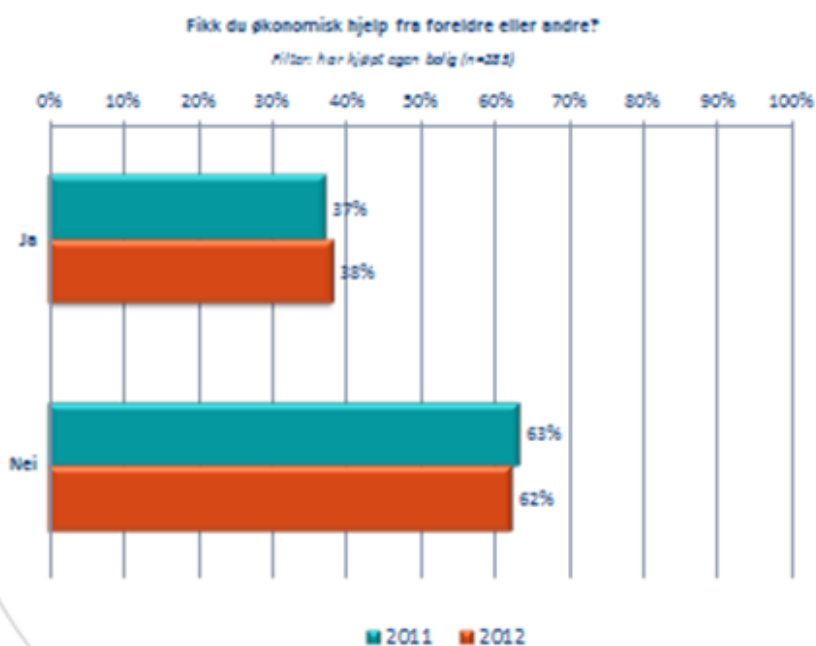
Fyll ut dersom annet:.....

Takk for din deltakelse!

Vedlegg 2: Webundersøkelse gjennomført av Ipsos MMI



4 av 10 fikk økonomisk hjelp fra foreldre eller andre til å kjøpe egen bolig



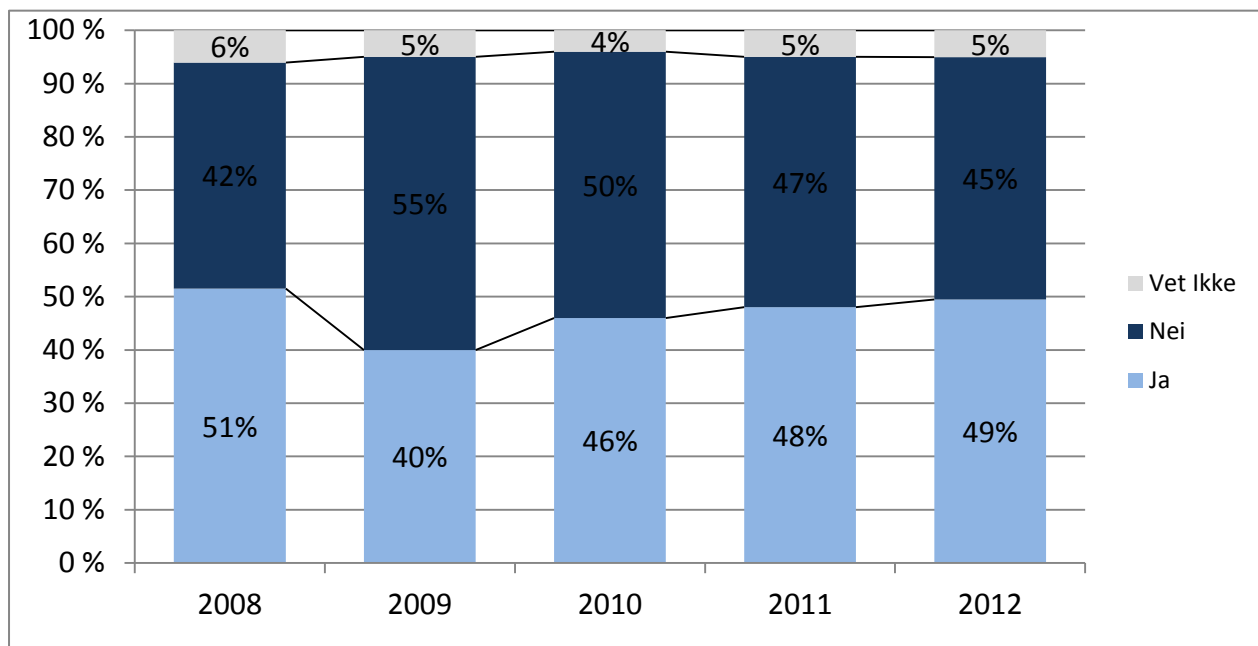
Andelen som har fått økonomisk hjelp fra foreldre eller andre, er høyest blant de yngste. 62% av de i alderen 21-25 år har fått økonomisk hjelp, 55% av de i alderen 26 til 30 år, og 37% av de i alderen 31-34 år.

Geografisk skiller Oslo seg ut ved at en langt høyere andel av de unge fikk økonomisk hjelp. Helt 60% av de unge i Oslo har fått økonomisk hjelp, mot kun 27% på Vestlandet og 32% på Østlandet.

Kilde: Silje Sandemæl, DNB. Gjennomført av Ipsos MMI

Webundersøkelsen utført av Ipsos MMI på oppdrag fra DNB, gjennomført mellom 24. mai og 4. juni 2012. I denne undersøkelsen er målgruppen personer mellom 18 og 34 år, det er spurt 500 stykker og undersøkelsen er utført landsrepresentativt.

Har du/dere planer om å gi mer økonomisk støtte til barna?



Base:

2012: N= 564, 2011: N = 589, 2010: N = 589, 2009: N = 493, 2008: N = 541