

Hvordan håndterer boligkjøpere under 35 år kravet til 15 % egenkapital?

Hanne Skjeggedal

Veileder

Ellen Katrine Nyhus

Masteroppgaven er gjennomført som ledd i utdanningen ved Universitetet i Agder og er godkjent som del av denne utdanningen. Denne godkjenningen innebærer ikke at universitetet innestår for de metoder som er anvendt og de konklusjoner som er trukket.

Universitetet i Agder, 2013

Fakultet for økonomi og samfunnsfag

Handelshøyskolen i Kristiansand

Sammendrag

Målet med denne utredningen har vært å finne ut hvordan unge boligkjøpere håndterer det nye egenkapitalkravet på 15 %. Media har skrevet veldig mye om nettopp egenkapitalkravet, men det har ikke tidligere vært noe særlig forskning på dette emnet, og det var derfor både lærerikt og nyttig å skrive denne utredningen.

For å undersøke dette fenomenet grundigere har jeg fått informasjon fra Finanstilsynet, Finans Norge (FNO)¹, Husbanken og andre relevante søkekilder. For å få svar på det jeg ville, gjennomførte jeg en tverrsnittstudie der jeg laget et spørreskjema som jeg delte ut i forskjellige banker og meglerfirma. Siden det var vanskelig å få tak i nok respondenter på grunn av kort tidsfrist, delte jeg også ut spørreskjemaet på Facebook der responsraten var høyere.

Resultatene fra spørreundersøkelsen viste at eksperter både har hatt rett og feil i sine uttalelser. En stor del av dagens unge får mye hjelp fra foreldre, både i form av gaver og kausjon, noe som er med på å understreke FNOs bekymring for klasseskille. Startlån fra Husbanken er også ofte benyttet av de som ikke har nok egenkapital, selv om dette går imot Finanstilsynets retningslinjer. Andre uttalelser fra media, som imidlertid viste seg å være grunnløse, er bekymringen for at unge bruker forbrukslån for å skaffe egenkapital. Ytterligere interessante saker, som ble avdekket av utredningen, er at det er motstridende retningslinjer fra Finanstilsynet og Husbanken, noe som gjør at effekten av egenkapitalkravet blir svekket.

Implikasjoner fra studiet er at en ser det er behov for avklaringer mellom Husbanken og Finanstilsynet. Det er ikke lett for banker og forbrukere å forholde seg til egenkapitalkravet når to store institusjoner går ut med motstridende retningslinjer. Bortsett fra dette er videre råd for forbrukerne å fortsette å spare, fordi egenkapitalkravet forsvinner nok ikke med det første.

¹ Tidligere Finansnærings Fellesorganisasjon, som skiftet navn i 2013 og ble slått sammen med Finansnærings Arbeidsgiverforening (Finans Norge, [s.a.]).

Forord

Den foreliggende utredningen er skrevet som et avsluttende ledd i siviløkonomutdannelsen ved Universitetet i Agder.

Formålet med utredningen har vært å få frem hvordan unge håndterer egenkapitalkravet på 15 %, ved kjøp av bolig. Jeg valgte denne problemstillingen fordi den er veldig aktuell i dagens samfunn og ikke minst fordi den er interessant med tanke på hvor jeg er i livet akkurat nå.

Prosessen har vært lang, med periodevis mye venting på innhenting av data og omskriving av setninger, men samtidig veldig lærerik og interessant. Veilederen min, professor Ellen Katrine Nyhus, har vært en god støttespiller og bidratt med kunnskap og tips til oppgaven gjennom hele prosessen. Tusen takk for hjelpen!

Ellers er det mange jeg vil takke for mye god hjelp og veiledning underveis. Kontaktpersoner i Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet, Forbrukerrådet, Finanstilsynet og Finans Norge har gitt meg hyggelige tilbakemeldinger, og mye god kunnskap og referanser. Banker og meglerfirma har hjulpet med å dele ut og samle inn spørreskjemaer, og venner og familie har hjulpet med å dele skjema videre og støtte meg gjennom hele prosessen. Jeg hadde ikke fått så mange respondenter hvis det ikke hadde vært for dere!

Kristiansand 31.05 2013

Hanne Skjeggedal

Innhold

| | |
|---|-----|
| Sammendrag..... | i |
| Forord..... | ii |
| Figuroversikt: | vi |
| Tabelloversikt:..... | vii |
| 1 Innledning..... | 1 |
| 1.1 Motivasjon..... | 1 |
| 1.2 Utredningens struktur | 2 |
| 2 Teori | 3 |
| 2.1 Historisk utvikling i boligmarkedet..... | 3 |
| 2.2 Det norske boligmarkedet i dag..... | 4 |
| 2.3 Bakgrunn for egenkapitalkravet | 5 |
| 2.3.1 Reguleringen fra 2010 | 6 |
| 2.3.2 Endringer i 2011 | 8 |
| 2.4 Effekter av egenkapitalkravet..... | 8 |
| 2.5 Makro- og mikroøkonomisk perspektiv | 10 |
| 2.5.1 Økt etterspørsel..... | 10 |
| 2.5.2 Økt tilbud..... | 14 |
| 2.5.3 Redusert etterspørsel | 14 |
| 2.6 Synspunkter på egenkapitalkravet | 16 |
| 2.6.1 Klasseskille..... | 17 |
| 2.7 Risiko..... | 19 |
| 2.7.1 Uforutsette utgifter | 19 |
| 2.7.2 Interessekonflikt | 19 |
| 2.7.3 Fremtidige forhold..... | 20 |
| 2.7.4 Dårlige finansieringsvalg..... | 20 |
| 2.7.5 Ny boligboble? | 21 |
| 2.8 Anskaffelse av egenkapital..... | 24 |
| 2.9 Utvikling av problemstilling..... | 28 |
| 3 Metode..... | 29 |
| 3.1 Sekundærdata | 29 |
| 3.2 Utvalg | 30 |
| 3.2.1 Populasjon | 30 |
| 3.2.2 Meglerfirma og banker | 31 |
| 3.2.3 Facebook | 32 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.2.4 | Beskrivelse av utvalgene | 32 |
| 3.2.5 | Utvalgsstørrelse | 33 |
| 3.2.6 | Frafall | 35 |
| 3.2.7 | Svarprosent | 37 |
| 3.3 | Operasjonalisering og utforming av spørreskjema | 38 |
| 3.3.1 | Utforming av spørreskjema | 38 |
| 3.3.2 | Web-basert spørreskjema | 39 |
| 3.3.3 | Operasjonaliseringer | 40 |
| 3.3.4 | Koding av spørreskjema | 41 |
| 3.4 | Undersøkellesdesign | 44 |
| 3.4.1 | Forskningsdesign | 44 |
| 3.4.2 | Innsamlingsmetode | 45 |
| 3.5 | Prosedyrer og fremgangsmåter | 45 |
| 3.5.1 | Instruksjoner for utdeling av spørreskjema | 46 |
| 3.6 | Gyldighet og pålitelighet | 47 |
| 3.7 | Analyse av data | 47 |
| 3.7.1 | Rensing av data før analyse | 47 |
| 3.7.2 | Statistiske mål og sammenligningsverdier | 48 |
| 4 | Resultater | 50 |
| 4.1 | Beskrivelse av undersøkelsen | 50 |
| 4.2 | Finansieringsalternativer | 55 |
| 4.3 | Følger av egenkapitalkravet | 57 |
| 4.4 | Boligpriser | 60 |
| 4.5 | Resultat fordelt på de forskjellige fylkene | 62 |
| 4.5 | Startlån | 65 |
| 4.6 | Belånings- og gjeldsgrader | 67 |
| 5 | Diskusjon | 69 |
| 5.1 | Forventninger og tidligere studier | 69 |
| 5.2 | Diskusjon av funn | 70 |
| 5.2.1 | Startlån | 70 |
| 5.2.2 | Boligboble – boligpriser | 71 |
| 5.2.3 | Hjelp av foreldre – klasseskille | 72 |
| 5.2.4 | Effekter av egenkapitalkravet | 74 |
| 6 | Bidrag, begrensninger og implikasjoner | 77 |
| 6.1 | Begrensninger | 77 |
| 6.2 | Bidrag | 78 |

| | | |
|-----|---|----|
| 6.3 | Implikasjoner og råd..... | 78 |
| 7 | Konklusjon | 81 |
| | Referanseliste | 83 |
| | Appendiks 1: Spørreskjema til meglerfirma og banker | 87 |
| | Appendiks 2: Spørreskjema på Facebook | 90 |

Figuroversikt:

| | |
|---|----|
| Figur 1: Økt etterspørsel..... | 11 |
| Figur 2: Boligpriser - hele landet | 11 |
| Figur 3: Lokal prisstatistikk | 12 |
| Figur 4: Prisstatistikk i byer | 13 |
| Figur 5: Økt tilbud og etterspørsel | 14 |
| Figur 6: Redusert etterspørsel..... | 15 |
| Figur 7: Sammenheng mellom boligpris, boligbygging og befolkningsvekst..... | 16 |
| Figur 8: Fører egenkapitalkravet til klasseskille?..... | 17 |
| Figur 9: Hjelp inn i boligmarkedet | 18 |
| Figur 10: Alder på de som har kjøpt..... | 51 |
| Figur 11: Gjennomsnittlig egenkapital | 52 |
| Figur 12: Median egenkapital..... | 53 |
| Figur 13: Sum finansieringsvalg | 55 |
| Figur 14: Boligpris fordelt på alder, single | 60 |
| Figur 15: Boligpris fordelt på alder, par | 61 |
| Figur 16: Median for boligpris fordelt på fylker | 62 |
| Figur 17: Median inntekt fordelt på fylker | 63 |
| Figur 18: Median for egenkapital fordelt på fylker | 64 |

Tabelloversikt:

| | |
|---|----|
| Tabell 1: Låntagere fordelt på alder | 8 |
| Tabell 2: Antall startlån 2011 og 2012 | 22 |
| Tabell 3: Avslagsandel startlån | 23 |
| Tabell 4: Karakteristikk av faktisk utvalg | 33 |
| Tabell 5: Eksempel på dikotomier..... | 41 |
| Tabell 6: Dikotomiske spørsmål..... | 42 |
| Tabell 7: Metriske spørsmål | 42 |
| Tabell 8: Kategoriske spørsmål | 43 |
| Tabell 9: Oversikt over respondenter etter sortering | 50 |
| Tabell 10: Respondenter fordelt på fylker..... | 50 |
| Tabell 11: Forskjeller mellom de som har kjøpt og de som vurderer å kjøpe | 54 |
| Tabell 12: Finansieringsalternativer | 56 |
| Tabell 13: Frarådning av de som ikke hadde 15 % egenkapital | 57 |
| Tabell 14: Konsekvenser for de som ikke hadde 15 % egenkapital | 57 |
| Tabell 15: Frarådning totalt antall | 58 |
| Tabell 16: Konsekvenser totalt antall | 58 |
| Tabell 17: Oversikt over konsekvenser | 59 |
| Tabell 18: Finansieringsalternativer; Rogaland, Oslo og Aust-Agder | 65 |
| Tabell 19: Karakteristikk på respondenter som får startlån, single | 65 |
| Tabell 20: Karakteristikk på respondenter som får startlån, par..... | 66 |
| Tabell 21: Belåningsgrader | 67 |

1 Innledning

Formålet med utredningen er å se på hvordan unge voksne håndterer egenkapitalkravet på 15 % ved kjøp av bolig og hvilke konsekvenser dette har for forbrukere, samfunn og banker.

Norge er et land som står stødig i en tid hvor det er mye økonomisk ustabilitet ellers i verden. Mange land i Europa opplever nå nedgangstider, mens Norge fremdeles står trygt på grunn av petroleum, lave renter, høy sysselsetting og et høyt nivå av konsum og investeringer (Finansportalen, [s.a.]-b; Finanstilsynet, 2012c, s. 3). Det er reguleringer av dette høye konsumet og investeringer, som jeg vil se nærmere på, nærmere bestemt reguleringer av boliglån. I senere tid har unge og boliglån vært et sentralt tema i media. Dette på grunn av høy gjeldsandel blant unge, stor prisvekst på boliger og det mye omtalte egenkapitalkravet som økte i desember 2011 for å redusere risiko ved boliglån. Virkningene av dette kravet skulle være at banker fikk mer egenkapital slik at de sikrer seg dersom boligprisene faller. Kravet skal også beskytte forbrukerne ved at de må spare mer til kjøp av bolig, forutsatt at de ikke kjøper dyrere bolig enn tidligere. Reguleringen av boliglån har hatt mange følger, og det er derfor også interessant å se om kravet faktisk har redusert risikoen til forbrukerne.

1.1 Motivasjon

I min utredning kommer jeg til å gå nærmere inn på egenkapitalkravet, hensikter med kravet og utfall av det. Jeg synes dette er et spennende emne fordi media har skrevet mye om dette de to siste årene, men det har derimot ikke vært noen klare tall og statistikker på hvordan unge faktisk forholder seg til risikoen ved boliglån, og om kravet på 15 % egenkapital blir overholdt. Uttalelser i media viser at det er tydelige uenigheter mellom ulike aktører. Noen mener at kravet vil føre til klasseskille, andre mener at det økte kravet til egenkapital vil føre til at unge finner andre og mer risikofylte måter å skaffe seg denne kapitalen. I denne utredningen kommer jeg til å forsøke å få et tydeligere bilde på dette, og se hvilke konsekvenser/betydninger dette kravet har for unge og samfunnet. Det blir også spennende å finne ut om egenkapitalkravet har noen effekt i det hele tatt, og om risikoen for forbrukerne har blitt større eller mindre.

Jeg mener dette er et viktig tema å forske på fordi det hjelper oss å forstå hvordan reguleringer virker og hvordan dette påvirker forbruker, banker og samfunnet ellers.

Problemstillingen for utredningen blir da:

Hvordan håndterer boligkjøpere under 35 år kravet til 15 % egenkapital?

1.2 Utredningens struktur

For å si noe om hvordan boligkjøpere under 35 år håndterer egenkapitalkravet på 15 %, må en først ha relevant teori som utgangspunkt. Utredningen vil derfor begynne med å redegjøre for den historiske utviklingen i boligmarkedet for å se hvordan det var tidligere, og videre se på det nåværende markedet, som forholder seg til det nye kravet til egenkapital. Dette vil bidra til å forstå bakgrunnen til hvorfor reguleringen ble innført. Deretter vil det avdekkes mangler ved dagens kunnskap om emnet. Videre i oppgaven vil den metodiske fremgangsmåten, som ble benyttet for å hente inn og analysere data om unges håndtering av 15 % -kravet, beskrives. Utredningen avsluttes med en presentasjon av funnene, en analyse av disse og en diskusjon av dataene som er avdekket, og hvilke begrensninger og bidrag disse nye funnene besitter.

2 Teori

2.1 Historisk utvikling i boligmarkedet

I de første tiårene etter 2.verdenskrig var boligmarkedet preget av krigstiden, og norsk boligmarked måtte bygges opp igjen. Etterkrigstidsregjeringens mål var å bygge boliger til alle, som alle hadde råd til å kjøpe. Med andre ord: alle skulle ha en plass å bo. Denne målsetningen var et samarbeid mellom staten, kommunene og det som da het boligkooperasjonen. Den Norske Husbank var på banen allerede da, og ga billige lån til boligkooperasjonen og selvbyggere (NOU 2011: 15, s. 171). Den Norske husbanks oppgave var å fremme *”høy boligbygging, stabile konjunkturer og sosial- og regional utjevning”* (NOU 2011: 15, s. 176). Staten regulerte også prisene i det norske boligmarkedet, og det var et stort samarbeid for at så mange som mulig skulle få egne boliger (NOU 2011: 15, s. 171).

På 1980- og 1990- tallet ble det store samarbeidet mellom staten og kommuner endret av sosialdemokratiske regjeringer. Markedet ble liberalisert, og prisreguleringen og Husbankens rolle, som en driver for boligbygging ble avvirket. Årsaken til dette var at politikerne mente at subsidier og reguleringer ikke lenger var nødvendig grunnet den økte velstanden blant folk og det høye antall boliger som allerede var på markedet. De kom til en avgjørelse at folk var i stand til å ordne seg selv på boligmarkedet. Husbankens rolle gikk fra å være en bank for alle til å være en bank for de vanskeligstilte, slik som den også er i dag (NOU 2011: 15, s. 171).

Samtidig som markedet ble liberalisert fra reguleringer, ble også kreditttilgangen friere i begynnelsen av 1980-tallet. Det norske kredittmarkedet gikk fra å være strengt regulert til å være markedsstyrt. Etter denne opphevingen har Norge opplevd kraftig økonomisk vekst (NOU 2004: 2, s. 176; NOU 2011: 1, s. 14).

Begynnelsen av 2000-tallet var preget av opp- og nedkonjunkturer. Oljeindustrien bidro til sterk økonomisk vekst, noe som, sammen med rentereduksjon, førte til store investeringer i boliger og handel. Boligbyggingen tok seg altså opp i forhold til på 90- tallet, og hadde et toppunkt i 2006, samtidig som prisene på boliger økte betraktelig i løpet av tiåret.

Finanskrisen i 2008 satte en demper på både etterspørsel og prisvekst, men dette ordnet seg fort grunnet oljeinntekter og økt etterspørsel fra den offentlige sektoren. Boligbygging fikk også en nedgang som følge av finanskrisen, og den ble lavere enn tidligere selv om det var en liten oppgang i boligbyggingen i 2010 (NOU 2011: 15, s. 189-190).

2.2 Det norske boligmarkedet i dag

Regulering av kredittmarkedet er historie og flesteparten av norske boliger i dag er delfinansiert av lån (Røed Larsen & Sommervoll, 2004, s. 14). Prisen på brukte boliger har økt med 266 % siden 1987 (Finanstilsynet, 2012c, s. 17). Det er derfor ikke rart at Norge ligger helt på topp når det gjelder boliglån per innbygger i Europa. Tall fra Forbrukerrådet viser at nordmenn har tre ganger så stort boliglån som den gjennomsnittlige EU-innbygger. Disse alarmerende tallene har ført til at International Monetary Fund (IMF), Norges Bank og Finanstilsynet er bekymret for finansiell ustabilitet (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 6). Dersom for eksempel lånerenten øker, kommer mange nordmenn til å ha problemer med å betale tilbake lånene sine fordi renteutgiftene blir for høye i forhold til inntekten. Økte renteutgifter kan også føre til mindre forbruk, som i verste fall kan føre til økt arbeidsledighet, som følge av redusert etterspørsel etter varer og tjenester.

Det er de unge låntakerne som står for mesteparten av lånefinansieringen. Det er imidlertid interessant at boliglånsundersøkelsen 2011 fra Finanstilsynet har avdekket at det er en økende del av den eldre befolkningen som tar på seg høyere lån enn før. Tall viser at ca. hvert fjerde lån har en belåningsgrad på over 100 % av verdien på boligen, versus hvert femte lån for unge under 35 år er på over 100 % (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 6). Årsaken til den høye belåningsgraden for eldre er ikke gått dypere inn på i rapporten fra Forbrukerrådet, og i denne oppgaven vil jeg fokusere på de yngre låntakerne.

Ifølge Forbrukerrådet har unge boligkjøpere under 35 år; *"en gjennomsnittlig gjeldsgrad på 322 %"* (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 7). Mange av disse tilfellene har også boliglån på over fem ganger så mye som inntekten (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 7). I retningslinjene fra Finanstilsynet står det at husholdninger ikke bør låne mer enn tre ganger bruttoinntekten (Finanstilsynet, 2010). Dersom vi sammenligner tallet fra Finanstilsynet med tallet fra forbrukerpolitisk avdeling, så er det med andre ord en stor risiko for unge dersom det norske markedet skulle møte motgang i form av økt arbeidsledighet, reduserte boligpriser eller høyere renter. Markedet kan forandre seg, og dersom dette skjer når unge har en så stor gjeldsgrad, vil de kunne få betydelige betalingsproblemer (Finanstilsynet, 2012c, s. 4).

Norsk økonomi står foreløpig stødig, men dette kan fort forandre seg. Selv om vi har klart oss bra gjennom finanskrisen og gjennom nedgangstidene, som nå oppleves i EU, blir vi påvirket av internasjonal økonomi. Denne påvirkningen merkes gjennom etterspørsel etter våre produkter og tjenester, pris på olje og andre råvarer for å nevne noe (Finanstilsynet, 2012c, s.

9 og 14). Boligprisene stiger jevnt, og dette, satt sammen med høy gjeldsgrad, er en stor kilde til risiko. Nordmenn har en tendens til å låne, i den tro at boligprisene vil fortsette å stige. Dersom vi får en kraftig reduksjon i boligprisene, vil dette føre til at mange ikke har ressurser til å betale tilbake den store gjelden de har opparbeidet seg. Dette vil igjen påvirke hele den norske økonomien ved at forbruk og investeringer vil reduseres (Finanstilsynet, 2012c, s. 14).

Den høye gjeldsgraden i Norge er ingen overraskelse. Ifølge undersøkelser foretatt av Eiendomsmeidler 1, så er det ønskelig for 8 av 10 å eie egen bolig, mens 7 av 10 faktisk eier i dag (Prognosesenteret AS, 2012, s. 3). Dette viser at folk flest eier egen bolig, og de fleste må ta opp lån for å gjøre dette mulig. Norske husholdninger har en god økonomi, men på grunn av de økende boligprisene regner de unge boligkjøperne med å låne 76 % ved neste kjøp, og de eldste forventer å låne 29 % til neste bolig (Prognosesenteret AS, 2012, s. 3).

Årsaken til de høye gjeldsgradene kan være mange: Unge har lyst til å komme seg inn på boligmarkedet, det er dyrt å leie og mange føler at det å leie er ”å kaste penger ut av vinduet”. Ønsket om å kjøpe er dermed stort. Ofte kan dette ønsket om egen bolig overkjøre det faktum at en påtar seg en stor gjeld og hvilke betydninger dette kan ha for låntaker. Dette følelsesladete ønsket kan føre til opptak av for mye lån eller lånefinansiering ved hjelp av økonomisk ugunstige løsninger, som for eksempel forbrukslån for å innfri hele kjøpesummen (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 8).

2.3 Bakgrunn for egenkapitalkravet

Det er, som sagt, i dagens samfunn en økende gjeldsgrad i norske husholdninger, og da spesielt i de unge husholdningene (Finanstilsynet, 2012c, s. 3-4). Den høye gjeldsgraden i norske husholdninger kan føre til usikkerheter, ikke bare for banker og samfunnet, men også for forbrukerne. I desember 2011 innførte Finanstilsynet et nytt krav til egenkapital i forbindelse med utlån til forbrukere. Dette kravet økte da fra 10 % til 15 %, og ble innført for å redusere usikkerheter knyttet til utlån (Finanstilsynet, 2011c, s. 10; 2012c, s. 65).

Det opprinnelige egenkapitalkravet fra Finanstilsynet ved lån til bolig var på 10 % i 2010. Årsaken til egenkapitalkravet var at både forbrukere og banker, og dermed også samfunnet, skulle være sikrere når forbrukere lånte penger til boligkjøp (Finanstilsynet, 2010).

Tidligere finanskriser har vist at innskjerping i gjeldsgraden til forbrukere er viktig, og dette ble derfor også en årsak til å redusere boliglån. Tanken var at når forbrukere tok lån med 10 %

egenkapital, så var de mer sikre på å kunne betjene disse lånene, også i nedgangstider. Dersom det motsatte skulle skje, altså at forbrukerne ikke kunne betale avdragene, ville dette få negative konsekvenser både for bankene som ga lånene og for samfunnet ellers (Finanstilsynet, 2010).

Mottakelsen på egenkapitalkravet har vært todelt. Organisasjonen; Finans Norge, som representerer finansnæringen i Norge, er i mot reguleringen, mens Norges Bank og Forbrukerombudet er enige i innstramningen i utlåningen. Selv om det bare er FNO av de største aktørene, som er i mot reguleringen har Finanstilsynet også mottatt negative tilbakemeldinger fra boligbyggelag, boligprodusenter og bolignæringen (Finanstilsynet, 2011b).

2.3.1 Reguleringen fra 2010

Den opprinnelige reguleringen fra Finanstilsynet i 2010 finner en i rundskrivet *Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål*, og inneholder følgende begrensninger:

1. *Grundig prosess: Ved innvilging eller forhøyelse av lån til boligformål må banken ha sikker informasjon om lånetakeren/e/s inntekt og samlede gjeld (inkludert fellesgjeld i borettslag), normalt med innhenting av ligningsdata og data om løpende lønns- eller annen inntekt, og om den bolig som eventuelt skal belånes med pant, normalt ved innhenting av takst.*
2. *Tilstrekkelig betjeningsevne: Banken bør ha retningslinjer for å beregne kundenes evne til å betjene lånet med utgangspunkt i inntekt, alle utgifter, betjening av lån 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 bevilges, og uansett bør kunden da gis frarådning iht. finansavtaleloven § 47.*
Dersom banken bruker gjeldsgrad (total gjeld i forhold til brutto inntekt) som beslutningskriterium, bør lånet normalt ikke overstige tre ganger samlet bruttoinntekt. Banken skal internt fastsette en skala for maksimale lån i forhold til samlet brutto inntekt. Banken må i tillegg vurdere konsekvensene av renteøkning.
3. *Belåningsgrad: Banken må ha retningslinjer for å vurdere sikkerhet, slik at det også er en viss margin i forhold til aktuell markedsverdi. Normalt må lånet ikke overstige*

90 prosent av boligens markedsverdi. Ved vurdering av belåningsgrad vil det også være naturlig å ta hensyn til låntakers totale egenkapitalsituasjon.

- 4. Tilleggssikkerhet: Ved avvik fra normene i pkt. 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.*
- 5. Avdrag: Lån som medfører en høy belåningsgrad bør normalt etableres med betaling av avdrag 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 av rammekreditter: Innvilgelse av rammekreditter må bygge på en forsvarlighetsvurdering, og lånet bør normalt ikke overstige 75 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 vurdering av betalingsevne og eventuell bruk av reglene om frarådning, må banken ta høyde for at renten kan øke betydelig fra det aktuelle nivå. 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. 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.*

(Finanstilsynet, 2010, s. 4-5)

Finanstilsynet fører årlige undersøkelser i forbindelse med boliglån og utlånspraksis, og det var disse som avdekket behovet for ytterligere restriksjoner ved utlån fra bankene. Denne boliglånsundersøkelsen har blitt utført hvert år siden 1994, og rettes først og fremst mot de største bankene i Norge og de bankene som har mest utlån med pant i bolig (Finanstilsynet, 2012b, s. 5).

2.3.2 Endringer i 2011

Da finanstilsynet i desember 2011 økte egenkapitalkravet til 15 %, var det for ytterligere å redusere risikoen i forbindelse med en økende gjeldsgrad og stadig økende boligpriser, og for å dempe boligprisveksten (Finanstilsynet, 2011c, s. 10; Lekve, 2012). Finanstilsynet mente at husholdninger hadde et for positivt syn på sin økonomi og på at boligprisene skulle fortsette å stige (Finanstilsynet, 2011a). De ville derfor skjerpe inn reguleringen i tilfelle en økonomisk nedgang, der mange husholdninger ikke ville være i stand til å betale gjelden sin. De nye endringene ble da at det skal ikke gis lån utover 85 % av verdien på boligen og 70 % for rammekreditter. Dersom det gis mer lån enn disse prosentene, skal det foretas en nøye vurdering av betalingsevnen til låntaker (Finanstilsynet, 2012b, s. 5). Dersom lånet går utover 70 % av boligverdien skal det betales avdrag fra og med første forfall. Betjeningsevnen til låntaker er også et viktig element; husholdningens gjeld og andre månedlige utgifter skal tas med ved beregning av husholdningens betjeningsevne. Dette er en videreføring av de gamle retningslinjene, men nytt fra 2011 er at låntakeren også skal kunne tole en renteoppgang på 5 % fra lånetidspunktet (Finanstilsynet, 2011b; Rolfsjord, 2012, s. 7 og 9).

2.4 Effekter av egenkapitalkravet

Tabell 1: Låntagere fordelt på alder

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Under 35 år | 28 % | 31 % | 30 % | 33 % | 29 % | 31 % | 35 % | 27 % |
| 35-66 år | 67 % | 64 % | 66 % | 63 % | 66 % | 63 % | 59 % | 67 % |
| Over 67 år | 5 % | 6 % | 4 % | 5 % | 5 % | 6 % | 5 % | 6 % |

Kilde: (Finanstilsynet, 2012b, s. 6)

I tabell 1 vises antall nye lån hvert år fordelt på alder. Her ser en at etter den nye reguleringen kom i 2011, er andelen av unge låntakere redusert betraktelig, og er lavere enn den var i 2005, som var første året undersøkelsen inkluderte lån fordelt på alder (Finanstilsynet, 2012b, s. 6).

Boliglånsundersøkelsen fra 2012 avdekket at selv om det har vært en reduksjon, så er det fremdeles mange banker som låner ut penger utover reguleringen på 85 %. Det er også tendenser til at det er unge låntakere under 35 år, som står for de fleste av disse høye gjeldsgradene (Finanstilsynet, 2012b, s. 9).

I boliglånsundersøkelsen for 2011 viste det seg at 22 % av lånene hadde en belåningsgrad på over 90 % av boligverdien. I 2012 var det 17 %, som hadde en belåningsgrad på over 85 % av verdien på boligen (Finanstilsynet, 2012b, s. 4). Dette er en bra reduksjon, tatt i betraktning at tidligere var det et krav til 10 % egenkapital, mens det nå er 15 %. Dersom vi imidlertid ser på de unge låntakerne (unge under 35 år) isolert, finner vi at 43 % lånte mer enn 85 % av boligens verdi, og 19 % av disse hadde en belåning på over 100 % av boligens verdi (Finanstilsynet, 2012b, s. 4). Reguleringen hjelper, men vi ser samtidig at det er mulig å kjøpe bolig uten å ha 15 % egenkapital.

Boliglånsundersøkelsen tar sikte på å finne ut hvordan bankene etterfølger retningslinjene fra Finanstilsynet. Finanstilsynet legger særlig vekt på at det er bankenes oppgave å foreta en tilstrekkelig likviditetsberegning av kunden, for å forsikre seg at kunden har betalingsevne (Finanstilsynet, 2012b, s. 9). I boliglånsundersøkelsen for 2012, uttalte de fleste bankene at de hadde foretatt slike beregninger i omtrent alle lånetilfellene. Undersøkelsen fant ut at likviditetsberegning ved lånetilfeller har økt fra 86 % til 94 % fra 2010. Av disse tilfellene hadde 5 % likviditetsunderskudd, sammenlignet med 7 % i 2011 (Finanstilsynet, 2012b, s. 9-10). Det er her frarådningsplikten kommer inn, og disse 5 % har da, mest sannsynlig, fått en frarådning, men tatt lånet allikevel. Denne statistikken er på 81 % i 2012, betraktelig mye høyere enn i 2010 da den var på 57 % (Finanstilsynet, 2012b, s. 10). Frarådningsplikten innebærer at bankene skriftlig fraråder låntakere, som de mener kan få problemer med å betjene lånet (Finanstilsynet, 2012a). Dette vil bli nærmere forklart senere i utredningen.

2.5 Makro- og mikroøkonomisk perspektiv

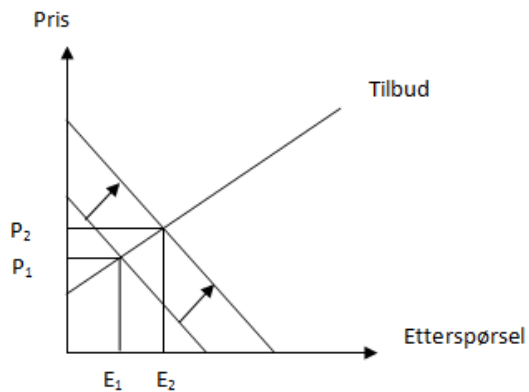
Årsaken til at norsk økonomi er stabil er pengepolitikken i Norge og nærmere bestemt styringsrenten (NOU 2011: 1, s. 144-145). I Norge gis boliglån som oftest med flytende rente. Det vil si at styringsrenten har stor påvirkning på husholdningens utgifter i forbindelse med boliglån. Dette har både fordeler og ulemper. Fordeler er at styringsbanken kan påvirke etterspørsel ved å øke eller redusere styringsrenten i forhold til hvilket nivå av etterspørsel økonomien er best tjent med. Ulemper er at den flytende renten kan føre til utfordringer, fordi det av og til kan være vanskelig å finne en styringsrente som er best tilpasset både private husholdninger og næringslivet (NOU 2011: 1, s. 16).

I tillegg til pengepolitikk har regjeringen tre måter å påvirke boligprisene på og dens påvirkning på økonomisk aktivitet i Norge. Disse tre er skatt, regulering av utlån til bolig i private banker og reguleringer i forbindelse med tilgang til tomter og boliger (NOU 2011: 1, s. 154). Da egenkapitalkravet kom i 2010 og 2011, var det for å regulere lånemarkedet, redusere risiko til låntakere og redusere boligpriser (Finanstilsynet, 2010, 2011a). På denne måten var det færre som fikk lån og dermed ble også etterspørselen etter boliger mindre. De faktiske konsekvensene fra egenkapitalkravene er enda ikke helt tydelige, men det en ser er at en regulering på makronivå, påvirker forbrukerne på mikronivå.

2.5.1 Økt etterspørsel

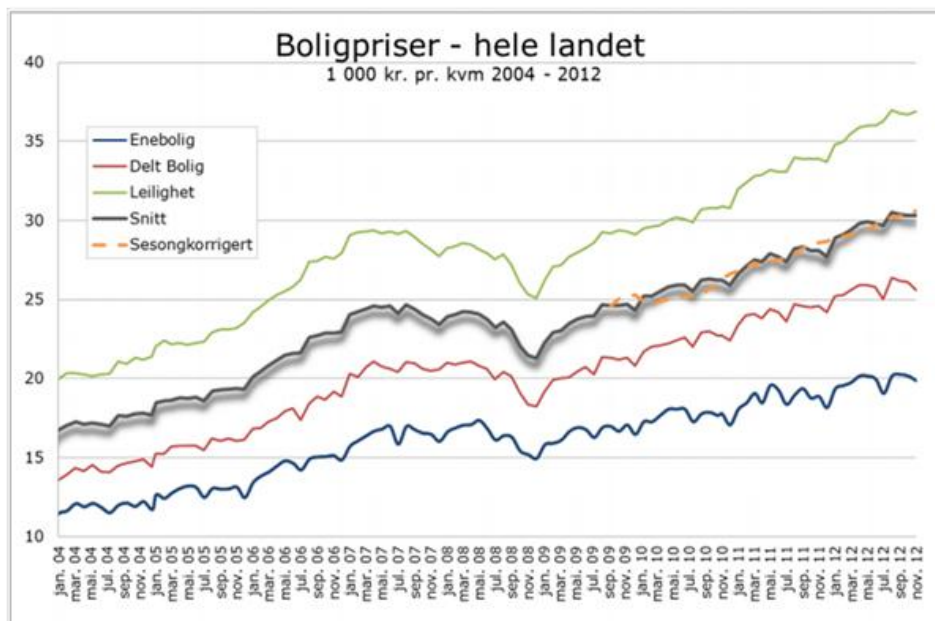
Ifølge mikroøkonomiske modeller så vil et lavt tilbud av nye boliger og høy etterspørsel i form av befolkningsvekst drive opp prisene. Andre faktorer som påvirker etterspørselen etter boliger er inntekt, demografi, brukerpris på boligen og tilgang på finansiering til kjøp av bolig (NOU 2011: 1, s. 154). Et eksempel på det siste vil være krav til 15 % egenkapital ved opptak av lån til boligkjøp.

Figur 1: Økt etterspørsel



I figur 1 ser en at dersom tilbud står stille når etterspørsel øker, vil prisen også øke for at det skal kunne finnes en likevekt mellom tilbud og etterspørsel. Det er dette som har vært problemet etter at det store samarbeidet med staten, kommuner og boligkooperasjonen ble avviklet. I det historiske sammendraget på begynnelsen av utredningen så man at boligbygging var en viktig sak i de første tiårene etter krigen, men antall nye boliger avtok i 2008 med bare en liten økning i 2009 og 2010. Dette fører dermed til at prisene stiger (NOU 2011: 1, s. 154; NOU 2011: 15, s. 189-190).

Figur 2: Boligpriser - hele landet

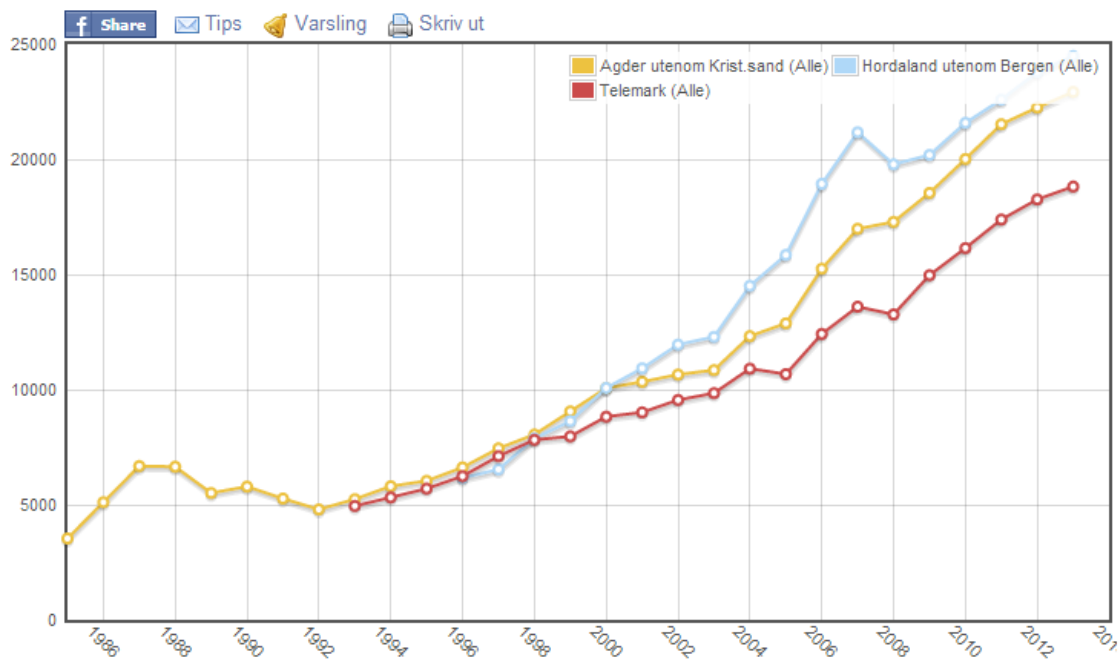


Kilde: (Prognosesenteret AS, 2012, s. 18)

Som en kan se i figur 2 på forrige side så har Norge hatt økende boligpriser siden (finanskrisen slo ut i) 2008. Ekspertene tror denne vil øke også i nærmere tid på grunn av høy arbeidsinnvandring fra andre land, stor og økende inntekt i husholdningene og lav boligbygging (Sjøberg, 2012). Dette er alle faktorer som er med på å øke prisen på boliger. I 2011 økte befolkningen i Norge med 65 500 personer, samtidig ble det satt i gang en bygningsprosess på 27 700 boliger (Haugli, Micaelsen, Aasen, & Vågslid, 2012).

Den høye befolkningsveksten er en stor faktor i hvorfor boligprisene fortsetter å stige. Befolkningen i Norge passerte 5 millioner i mars 2012. Den siste millionen kom i løpet av 37 år, og den neste millionen er forventet å komme i løpet av de neste 17 årene (Haugli et al., 2012, s. 12). Med andre ord så har vi en vanskelig oppgave foran oss med å få tilbud og etterspørsel av boliger til å møtes på grunn av en stadig tiltakende befolkningsvekst og dermed etterspørsel (Haugli et al., 2012).

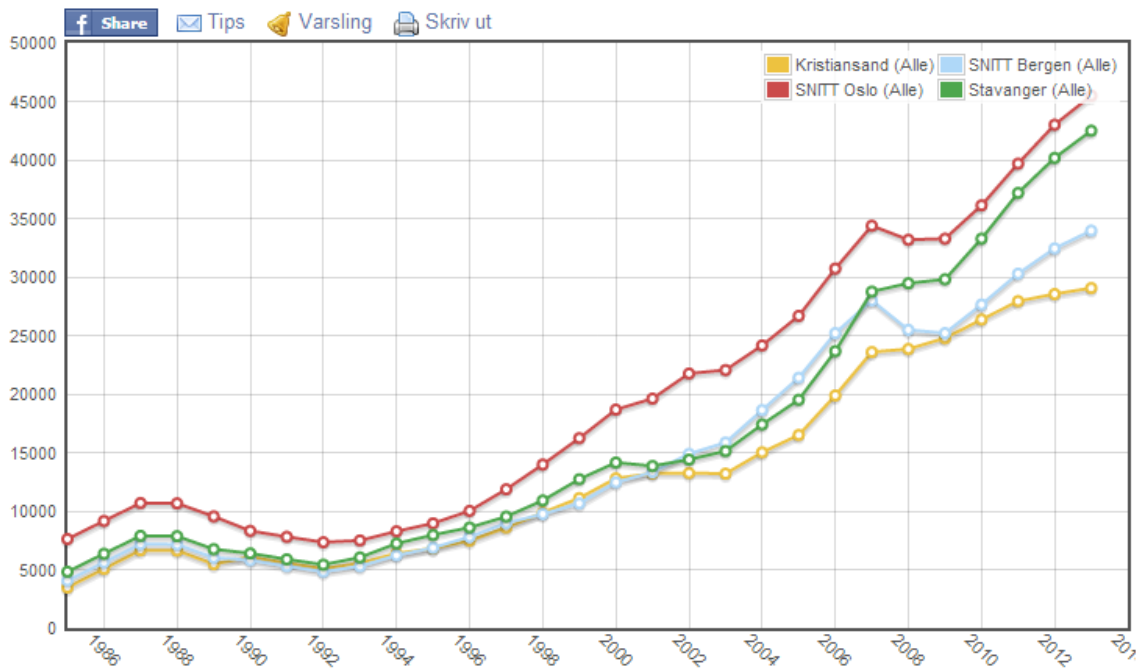
Figur 3: Lokal prisstatistikk



Kilde: (Norges Eiendomsmeglerforbund, [s.a.]

Som nevnt tidligere har demografi også noe å si på hvor mye boligprisene forandrer seg. I figur 3 på forrige side vises utviklingen i prisene i distrikts-Norge, nærmere bestemt Agderfylkene, Hordaland (utenom Bergen) og Telemark. Her ser en at prisene er stigende, men ikke høye dersom de sammenlignes med prisene i figur 4.

Figur 4: Prisstatisikk i byer



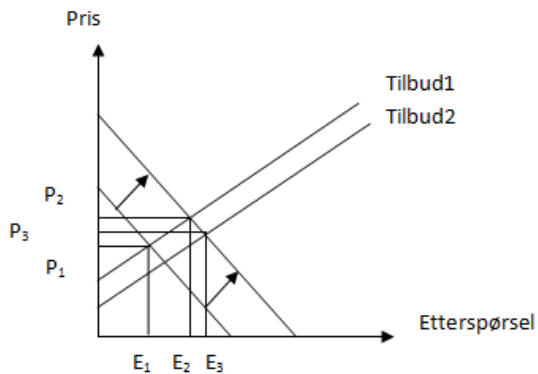
Kilde: (Norges Eiendomsmeglerforbund, [s.a.])

I figur 4 vises prisene i noen av de største byene i Norge. Oslo er dyrest, mens Stavanger har hatt en kraftig vekst i boligprisene de siste tre årene. Bergen og Kristiansand har en mer moderat prisvekst, men felles for alle stedene i figur 3 og 4, er at boligprisene viser en økende tendens.

2.5.2 Økt tilbud

For å redusere boligprisene må en øke tilbudet på boliger. I en situasjon der tilbudet også øker som følge av økt etterspørsel får vi følgende effekt:

Figur 5: Økt tilbud og etterspørsel

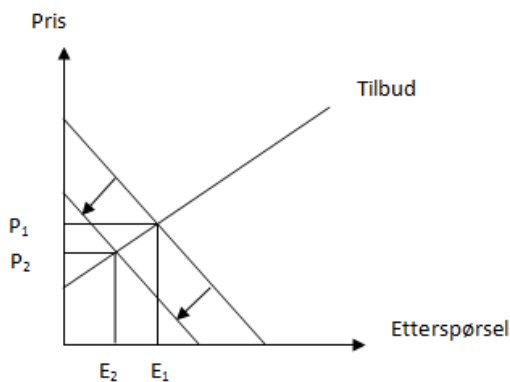


Dette fører til en likevekt i punkt (E_3, P_3) , som betyr at prisen reduseres dersom en øker tilbudet av boliger. I en slik situasjon vil det være flere boliger, og markedet vil ikke være like presset. Tilgangen på nye boliger på lang sikt fastsettes av byggekostnader og reguleringer, som for eksempel tilgang på nye boliger og tomter (NOU 2011: 1, s. 154).

2.5.3 Redusert etterspørsel

Egenkapitalkravet har, blant annet, som mål å redusere boligprisen (Finanstilsynet, 2011a). I en mikroøkonomisk figur er dette illustrert ved å redusere etterspørselen på grunn av redusert tilgang til boliglån. Figuren vil da se slik ut:

Figur 6: Redusert etterspørsel

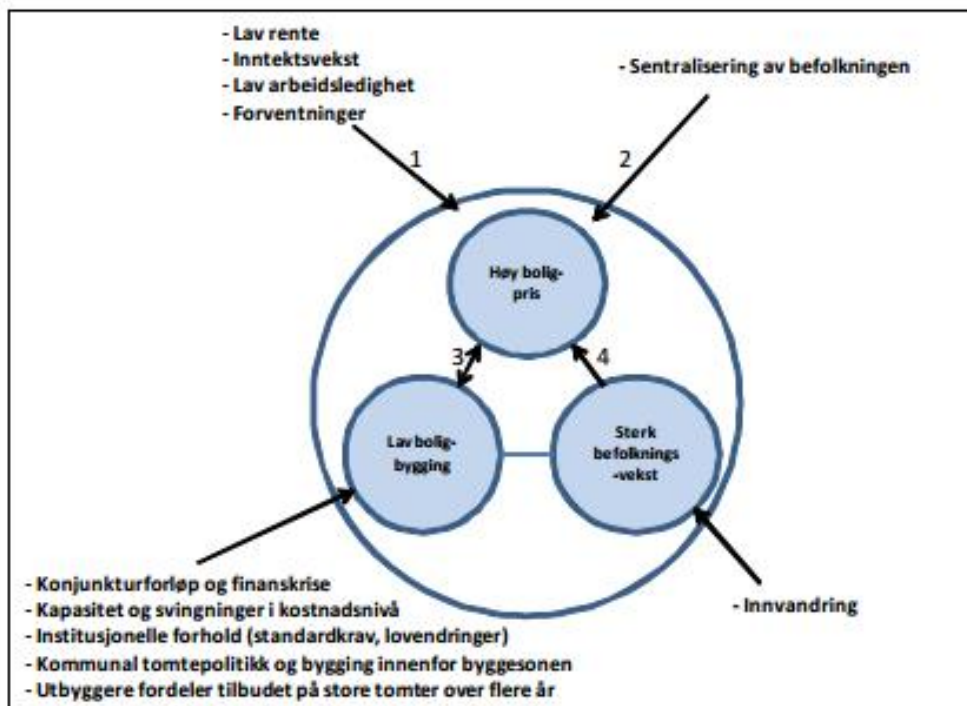


Her ser en at tilbudet er likt, mens etterspørselen etter boliger reduseres fordi det er vanskeligere å få tak i 15 % egenkapital og dermed boliglån, slik at en kan kjøpe bolig. Dette fører til at prisen synker som følge av et nytt likevektspunkt (NOU 2011: 1, s. 154). Et motstridende argument for reduksjon i boligpriser er at Husbanken, som er offentlig og ikke styres av Finanstilsynets retningslinjer, kan gi ut lån på over 85 % av boligens verdi (Rolfjord, 2012). Lån fra Husbanken er dermed med på å øke etterspørselen slik at situasjonen i dag er at boligkjøpere må ha mer egenkapital, samtidig som prisene stiger. Startlån blir videre diskutert senere i utredningen.

Ut ifra dette kan en se at det har vært konsekvenser på mikronivå av reguleringen, men kanskje ikke på den måten det var ønsket. Bankene har fått redusert sin risiko i form av pant, men det er vanskelig å si om risikoen ved boliglån har blitt mindre for forbrukerne, eller om unge finner andre måter å skaffe seg denne egenkapitalen. Husbanken kan nevnes her, fordi risikoen for unge låntakere reduseres ikke selv om det er Husbanken i stedet for en privat bank, som gir ut lånet.

En oppsummering av sammenhengen mellom prisvekst, boligbygging og befolkningsvekst er vist i figur 7 på neste side.

Figur 7: Sammenheng mellom boligpris, boligbygging og befolkningsvekst



Kilde: (Barlindhaug & Nordahl, 2011, s. 22)

I figur 7 vises hvilke forhold som påvirker veksten i boligpris. Tidligere så en på hvordan boligprisen i de store byene fortsetter å øke, mens boligprisene i regionene flater ut. Ut i fra denne figuren ser en at noe av årsaken til dette er at boligbygging ikke er like lett å få til i alle områder. Hindre slik som tomtepolitikk og tilgang til tomter er noen av forklaringene på hvorfor boligprisene stiger i de store byene, som for eksempel Oslo og Stavanger (Barlindhaug & Nordahl, 2011, s. 22-23; Frafjord, 2012; Lundgren & Svelle, 2012).

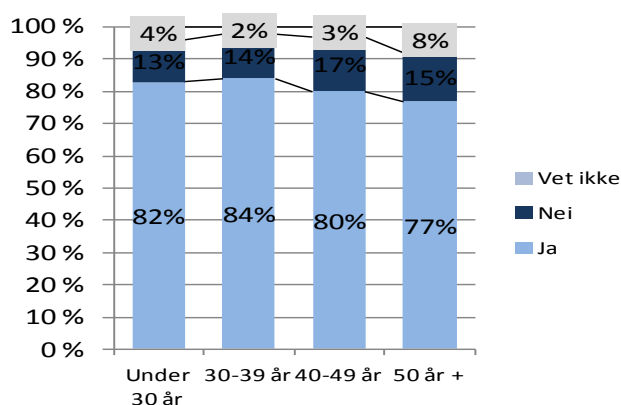
2.6 Synspunkter på egenkapitalkravet

Media fattet stor interesse for det økte egenkapitalkravet da mange ikke var enige i den nye reguleringen. Finanstilsynet hadde en intensjon med den ytterligere reguleringen, men da forbrukere og banker ikke så noe til dempingen i boligpriser og bare ulemper ved det økte kravet, ble det mye debatt i media. Videre i utredningen vil det gås inn på noen av synspunktene som har kommet frem i media.

2.6.1 Klasseskille

Det er mange som mener egenkapitalkravet på 15 % forsterker klasseskillet i samfunnet. Det er bare de med rike foreldre eller de som får arv som har muligheten til å skaffe seg 15 % egenkapital for å komme seg inn på markedet. Undersøkelser gjort av Nordea viser at 2 av 3 unge mellom 18-25 år har i gjennomsnitt 44 000 kr på Bolig Sparing for Ungdom- konto (BSU-konto). Med de økende boligprisene det er her i landet vil det si at de fremdeles mangler 256 000 kr for å nå egenkapitalkravet på 300 000 kr, dersom en skal kjøpe en bolig på 2 millioner, noe som ofte er minimum på boliger i store, norske byer (Warloe, 2011).

Figur 8: Fører egenkapitalkravet til klasseskille?

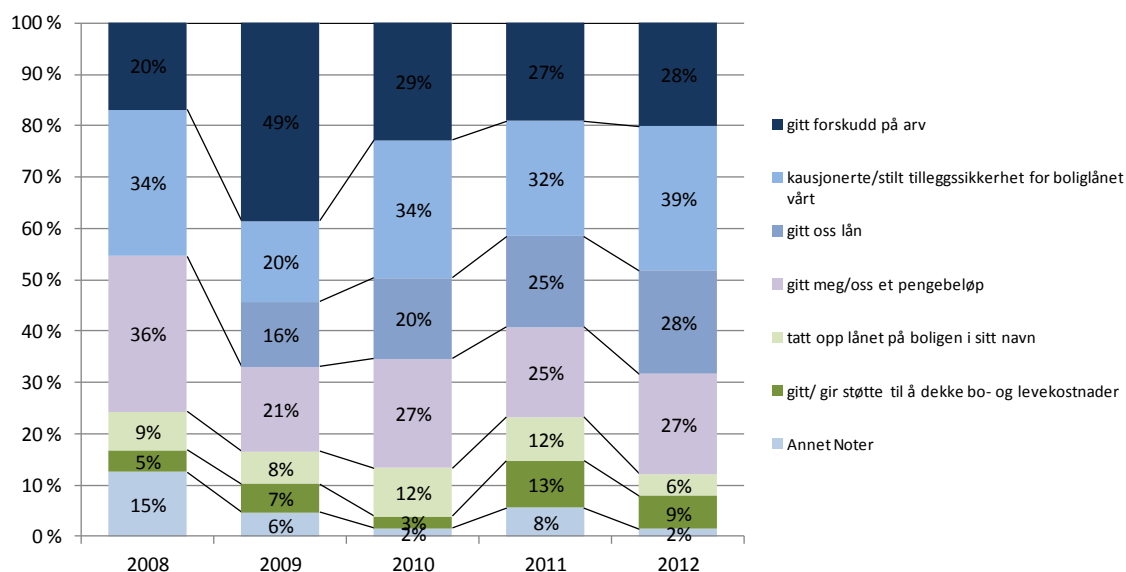


Kilde: (Norstat, 2012)

I en spørreundersøkelse fra Finans Norge, gjengitt i figur 8 ovenfor, blir forbrukere spurt om de tror reguleringen fører til et klasseskille. Som en ser er det store flertallet enig i at egenkapitalkravet fører til et klasseskille, og da spesielt i de yngre generasjonene. Det kan argumenteres mot dette resultatet, ved at FNOs subjektive meninger kan ha kommet frem gjennom oppmerksomhet i media, siden de er imot egenkapitalkravet og mener det fører til klasseskille.

I husholdningsundersøkelsen gjennomført av FNO, kommer det frem at det er en stor økning i antall unge som får hjelp av foreldre til kjøp av bolig. I 2010 var det 15 % som svarte ja til at de hadde fått hjelp, sammenlignet med 29 % i 2011 og 35 % i 2012 (Norstat, 2012). Her ser en at andelen, som har fått hjelp av foreldre, har økt betraktelig etter egenkapitalkravene på henholdsvis 10 % og 15 % ble innført i 2010 og 2011.

Figur 9: Hjelp inn i boligmarkedet



Kilde: (Norstat, 2012)

I figur 9 ovenfor vises det hvordan unge får hjelp av foreldre til kjøp av bolig. Som en ser ut ifra figuren, så er den mest vanlige hjelpen fra foreldre å stille som kausjonist eller med tilleggssikkerhet og gi private lån. Det er også disse alternativene som har økt mest siden 2011. Pengegave og forskudd på arv brukes også mye.

I en undersøkelse gjort av Danske bank (tidligere Fokus bank), svarte 42 % av førstehjemslånere at de hadde brukt tilleggssikkerhet for å skaffe egenkapital. Sparebank 1 SMN, viser også til statistikker som sier at 40 % av alle lån i ungdomssegmentet har pant i foreldres bolig og 15 % av alle nye lån bruker kausjonist (Hammerstad, 2013).

Av dette avsnittet ser en at det er en reell bekymring for klasseskille. Den mest brukte hjelpen kommer fra foreldre eller annen familie, som befinner seg i en situasjon der de kan hjelpe. Slike ressurser er det ikke alle unge boligkjøpere som har, og det blir derfor vanskelig for disse å komme seg inn på boligmarkedet. Det at noen får hjelp til å komme inn på et boligmarked med dyre boligpriser fører til at det blir enda vanskeligere for dem, som ikke får hjelp, og klasseskillet blir dermed enda tydeligere.

2.7 Risiko

I utredningen har det blitt nevnt økonomisk risiko, som hører med når en setter seg i gjeld, men som med alt annet er det også risiko forbundet med varen en kjøper, i dette tilfellet; bolig. Når en skal kjøpe bolig er en ofte emosjonell; når en først har tatt steget og bestemt seg for å kjøpe, skal resten av prosessen gå så fort som mulig (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 8). Kjøpssituasjonen kan ofte bety press fra mange kanter; selger, megler, bank, familie og venner osv. Dette fører til at en ikke tar velgjennomtenkte beslutninger. Tall fra Forbrukerrådet viser at ca. 400 000 nordmenn sliter med å forstå formelle dokumenter og ca. 10-15 % av den norske befolkningen har vansker med å forstå tallmaterialer (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 8). Dette innebærer stor risiko for folk i en kjøpsprosess. Både banker og meglere har mange papirer som skal skrives under på, og dersom en ikke har lest igjennom dokumentene og forstått tallene riktig, kan dette ha alvorlige konsekvenser for økonomien senere.

Egenkapitalkravet skal hjelpe til å forhindre personlige gjeldsproblemer ved at låntakere er bedre rustet til å møte fremtidig motgang. Selv om egenkapitalkravet skal hjelpe mot, og forhindre denne risikoen, er det også andre risikoer en påtar seg når en kjøper bolig.

2.7.1 Uforutsette utgifter

Andre risikoer som hører med når en kjøper bolig, er uforutsette utgifter slik som at en må fikse eller pusse opp boligen. Avhengig av skaden og behovet for oppussing, så kan dette fort bli dyrt for en ung og ny boligeier. Unge boligkjøpere har ofte lånt det de kan når de kjøper bolig, og tilleggs lån kan derfor bli for mye for den personlige økonomien. Årsaker til denne tilleggsrisikoen kan være at kjøper ikke var nøye nok med bakgrunnssjekken på boligen, at de kjøpte en billig bolig, som trenger mye oppussing eller at de forhastet kjøpsprosessen (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 8).

2.7.2 Interessekonflikt

Andre grunner, som er viktig å kjenne til, er at selger, megler og kjøper har forskjellige interesser, som kan gå utover kjøper. Det er viktig å tenke grundig igjennom om en har fått all informasjon en trenger for å ta en god beslutning. Naturlig nok så innehar selger mer kunnskap om boligen enn kjøperen, og både selger og megler har et ønske om høyest mulig pris i motsetning til kjøper (Holøs, [s.a.]).

2.7.3 Fremtidige forhold

Fremtidige forhold er en annen risiko, som blir mye mer betydningsfull, etter en har påtatt seg boliglån. Sikkerhet i både jobb og inntekt er forhold, som kan forandre seg fort, og som en må tenke godt igjennom før en kjøper bolig. I dagens samfunn er det vanlig at unge skifter jobber ofte, og det er ikke lenger vanlig å jobbe en plass i hele arbeidslivet. Dette betyr dermed mer usikkerhet knyttet til inntekter. En må også tenke på politikk. Dagens regjering har som mål å ha lav arbeidsledighet, det kan være eventuelle andre regjeringer i fremtiden, som ikke arbeider like mye for dette. På Arbeiderpartiets hjemmeside står det at den rødgrønne regjeringen har skapt 330 000 arbeidsplasser fra den høyredominerte regjeringen opphørte i 2005 og frem til 2012 (Arbeiderpartiet, 2013).

Spesielt utsatte er de som jobber i sektorer som er avhengig av eksport. Den norske kronen er sterk i forhold til annen valuta, og dette påvirker alle sektorer, utenom oljen, som eksporterer til andre land (Kleiven, 2013). Eksempel på dette er turistvirksomhet. I små bygder er det også ofte en hjørnesteinsbedrift, som bygda ofte er avhengig av. Dersom slike bedrifter går konkurs vil dette ha negative effekter på nærområdet i form av befolkning, boligpriser og ikke minst arbeidsledighet. På grunn av de overnevnte risikoene må en avveie mellom eie og leie, fordi når en først har kjøpt en bolig, så får en et mye større økonomisk ansvar enn ved å leie. Det er derfor viktig å tenke igjennom levesituasjonen sin, nå og i fremtiden, før en tar opp boliglån og kjøper bolig.

2.7.4 Dårlige finansieringsvalg

Noen mener også at egenkapitalkravet virker mot sin hensikt og fører til at unge skaffer seg egenkapital ved å påta seg andre mer risikofylte lån. Her går diskusjonene i forskjellige retninger. Informasjonsdirektør ved DnB mener at det er svært få som gjør dette fordi dette er en kortsiktig måte å tenke på og veldig dyre lån, mens andre mener at unge tvinges til å skaffe egenkapitalen ved å påta seg forbrukslån og andre slike typer lån (Aamodt-Hansen, Lekve, & Staavi, 2012). FNO, som var imot den nye reguleringen fra begynnelsen, mener at dette er noe de fryktet som følge av økningen i egenkapitalkravet og det betyr da at kravet fungerer mot sin hensikt og ikke beskytter forbrukeren mot å ta for høye lån (Aamodt-Hansen et al., 2012). Det offentlige gjeldsregisteret vil hjelpe mot opptak av slike risikofylte lån, og vil gi banker tilgang til å se eksisterende gjeld som låntakere allerede har (Barne- likestillings- og inkluderingsdepartementet, 2013).

2.7.5 Ny boligboble?

Alle disse alternative måtene å skaffe seg egenkapital på har ført til at mange nå er redde for en ny boligboble. Boligbobler eller prisbobler som de også kalles, kjennetegnes som oftest av stor, kredittreven oppgang i prisen på aksjer og boliger (NOU 2011: 1, s. 152). Slik som vi har hatt det de siste årene nå, ser vi at prisene stiger og det samme gjør gjelden for å kjøpe disse boligene. Det kan da argumenteres for at vi er inne i en prisboble nå, men siden det er vanskelig å se om de høye prisene er en konsekvens av endringer i faktorer som driver boligprisene eller om det faktisk er en boligkrise, blir boligbobler som oftest ikke identifisert før etter at de har sprukket (NOU 2011: 1, s. 152).

I en e-post mottatt fra Rolf Mæhle, assisterende fagdirektør i Finans Norge, 6. mai skriver han følgende om boligmarkedet og egenkapitalkravet: *”I desember 2012 holdt jeg et foredrag der jeg drøftet forholdet mellom egenkapitalkravet og Husbankens startlåneordning. Jeg fremholdt at en mer restriktiv utlånspraksis i bankene har blitt motvirket av økt omfang av startlån og en mer liberal praktisering av startlåneordningen. Jeg mener dette bidrar til å vanne ut effekten av og hensikten med egenkapitalkravet, ikke minst fordi startlån utløser banklån som ellers ikke ville blitt innvilget. Mitt poeng er at dersom hensikten med egenkapitalkravet er å bremse temperaturen i boligmarkedet, så bidrar økningen i startlån og andre kredittlekasjer – for eks lån fra foreldre og forbrukslån – til det motsatte. Hvordan effekten blir samlet sett er derfor usikker”*.

Kommunens startlån har altså ofte blitt brukt for at unge skal kunne komme seg inn på boligmarkedet. Dette er først og fremst kritisert fordi dette er en ordning ment for de som er vanskeligstilte og ikke kommer seg inn på boligmarkedet uten hjelp. Etter innføringen av egenkapitalkravet har dette blitt et diffust emne fordi unge som ikke kommer inn på boligmarkedet nå ofte har gode jobber og god inntekt, de mangler bare nok egenkapital til å få lån (Rolfjord, 2012). En annen ting som har blitt kritisert, for eksempel av Rolf Mæhle tidligere, er det faktum at Husbanken kan låne ut store beløp til unge, som ikke kan få lån i private banker. En årsak til dette er at Husbanken ikke ligger under Finanstilsynet og trenger derfor ikke å etterfølge deres reguleringer, slik som private banker må (Rolfjord, 2012).

Ifølge tall fra Dagens Næringsliv kjøpes 1 av 5 boliger uten egenkapital ved hjelp fra Husbanken, dette vil si 10 000 boliger i den lavere prisklassen og lån til 12 512 personer. Tre av fire av disse boligkjøperne hadde ingen oppspart egenkapital og fikk innvilget lån på 100 % av boligverdien. Kundene som fikk dette var de som hadde fått avslag i private banker

(Elvsborg, 2013). Finansieringen fra Husbanken var, ifølge Dagens Næringsliv en kombinasjon der 36 % fikk startlån til hele kjøpesummen og 39 % fikk startlån i kombinasjon med resten av lånesummen fra privatbank (Elvsborg, 2013).

I saker der finansieringen er en kombinasjon av lån fra private banker og Husbanken er det uenigheter om hvordan de private bankene skal forholde seg til startlån. Hovedregelen fra Finanstilsynet er at startlån skal regnes som lån og dermed som en del av lånebeløpet på 85 %, og ikke som en del av egenkapitalen. Ifølge retningslinjer fra Husbanken så er det imidlertid opp til kommunene å velge å bruke startlånet som fullfinansiering, eller som toppfinansiering ved kombinasjon med lån fra privat bank (Baltzersen, 2011; Husbanken, 2013). Sistnevnte ordning går da i retning av at både Husbanken og private banker gir ut lån uten at egenkapitalkravet er oppfylt, noe som ikke er så rart tatt i betraktning at Husbanken sier det er greit og det faktum at mange banker er i mot egenkapitalkravet. I tabell 2 vises antall startlån og andel startlån av totalt lånebeløp for 2011 og 2012.

Tabell 2: Antall startlån 2011 og 2012

Tabell 2.10 Antall startlån fordelt etter låneutmåling og husstandstype

| Husstandstype | Antall saker med startlån | 2011 | | Antall saker med startlån | 2012 | |
|-------------------|---------------------------|-------------------------------------|--|---------------------------|-------------------------------------|--|
| | | Gj.sn. startlån pr. bolig (hele kr) | Andel startlån av kostnader* (i prosent) | | Gj.sn. startlån pr. bolig (hele kr) | Andel startlån av kostnader* (i prosent) |
| Totalt | 10 802 | 561 950 | 43 | 12 512 | 561 740 | 40 |
| Enslige uten barn | 4 211 | 513 582 | 47 | 4 960 | 516 414 | 43 |
| Enslige med barn | 2 147 | 683 751 | 56 | 2 244 | 715 830 | 55 |
| Par uten barn | 1 712 | 466 497 | 30 | 2 070 | 459 231 | 27 |
| Par med barn | 2 732 | 600 430 | 38 | 3 238 | 589 918 | 36 |

* Gjennomsnittlig andel startlån i prosent av kostnader av totalt lånebeløp

Kilde: (Husbanken, 2012b, s. 27)

Som en kan se i tabell 2 så har andelen av startlån gått ned, mens gjennomsnittlig startlån per bolig har holdt seg nokså stabilt i 2011 og 2012, dette til tross for at antall saker med startlån har økt med nesten 2000 saker. Dette vil si at boliglånene har blitt høyere, noe som samsvarer med dagens utvikling i boligprisene.

En annen ting som har vært kritisert i forbindelse med startlån fra Husbanken er manglende utdanning blant de kommunalt ansatte, som gir ut lån. Private banker med rådgivere, som har erfaring og den riktige utdannelse, er regulert av Finanstilsynets retningslinjer, mens kommunalt ansatte kan gi ut lån uten spesiell opplæring (Becker, 2013).

Tabell 3: Avslagsandel startlån

Tabell 2.12 Avslagsandel startlån, fordelt på relevante grupper

| | 2011 | | 2012 | |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | Antall avslag | Prosentandel | Antall avslag | Prosentandel |
| Totalt | 5 556 | 100 % | 9 010 | 100 % |
| Førstegangs-etablering | 3 890 | 70 % | 3 481 | 39 % |
| Økonomisk vanskelighetstilt | 909 | 16 % | 623 | 7 % |
| Flyktning | 25 | 0 % | 26 | 0 % |
| Reetablering | 338 | 6 % | 539 | 6 % |
| Funksjonshemmet | 40 | 1 % | 102 | 1 % |
| Uspesifisert* | 354 | 6 % | 4 239 | 47 % |

* Avslagssaker fra rapporteringssystemet krever ikke brukergruppe. Det har vært en markant endring i økt antall «uspesifiserte» avslag (fra 6 % i 2011 til 37 % i 2012) og dette skyldes sannsynligvis at løpende rapportering fra kommunene har blitt betydelig bedre i 2012.

Kilde: (Husbanken, 2012b, s. 27)

Som det vises i tabell 3 så øker antall avslag i takt med antall søknader på startlån. Årsaken til over halvparten av avslagene er manglende betalingsevne blant de som søker (Husbanken, 2012b, s. 27). Dette viser at Husbanken har systemer for å undersøke lånesøkerne. Tall på tap og misligholdelse av boliglån viser også at kommunen utviser nok skjønn ved långivning, selv om en renteoppgang kan føre til en økning i disse tallene. Opplysningene diskutert ovenfor viser at Husbanken utviser skjønn, men det at Husbanken gir ut startlån uten krav til egenkapital fører til boligprisene fortsatt stiger (Becker, 2013). Dette er ikke i tråd med intensjonen for innføring av krav til egenkapital, nemlig redusering av boligprisene og gjeldsandel. En kan da diskutere nytten av egenkapitalkravet i forhold til å redusere risiko for forbrukerne.

2.8 Anskaffelse av egenkapital

Som sagt så er meningen med utredningen å finne hvordan unge håndterer reguleringen fra Finanstilsynet. Det vil si om unge sparer opp til 15 % egenkapital, og er dermed mindre utsatt for risiko, eller om de velger andre fremgangsmåter for å oppnå denne kapitalen. Videre vil det diskuteres noen av alternativene for å skaffe seg egenkapital.

Egenkapital

Mange unge har jobbet mens de har gått på skolen og samlet seg opp en sum i egenkapital. Et populært og mye omtalt alternativ er boligsparing for ungdom (BSU) for de under 33 år, der en kan spare 20 000 kr årlig opp til en totalsum på 150 000 kr, til en god rente. En kan også få inntil 4 000 kr i skattefradrag hvert år (DNB, [s.a.]-a). BSU har også fått mye oppmerksomhet i forbindelse med egenkapitalkravet på grunn av den lave maksgrensen for hva en kan spare. En lav maksgrense vil si at unge ikke kan spare hele kravet til egenkapital på en slik konto fordi de fremdeles vil mangle egenkapital for å kunne komme opp til prisnivået vi har i dag. Dette har ført til at DNB har opprettet en ekstra konto, der du kan spare 30 000 kr i året, opptil 150 000 kr, men uten skattefradrag (DNB, [s.a.]-b).

Fordeler med å skaffe egenkapital på denne måten er at unge sparer mer før de kjøper bolig, og får dermed en mindre gjeldsgrad. Dette vil føre til at de står stødigere økonomisk. BSU-konto gir i tillegg renteinntekter og skattefradrag, som er en god bonus ved å spare (DNB, [s.a.]-a). Ulempen ved å spare er at boligprisene er høye og det tar lang tid å spare opp 15 % i egenkapital. En annen ulempe er, som nevnt, at det er et maksbeløp for hvor mye du kan spare på BSU-konto. DNB har laget en ekstra BSU-konto slik at kundene kan spare dobbelt så mye til en god rente, men det er det ikke alle banker som har gjort.

Hjelp fra foreldre

Et ganske hyppig brukt alternativ er å få hjelp fra foreldre for å få den nødvendige egenkapitalen som trengs for å kjøpe bolig. Dette kan være forskudd på arv eller gave, eller bare hjelp i den forbindelse at unge bor lengre hjemme for å spare seg opp penger. Andre alternativer er også at foreldre øker sitt lån, slik at barna kan låne av dem for å kunne ta opp eget lån, eller at foreldre står som medlåntakere slik at barna får lån, men foreldrene blir

ansvarlige for å betale avdragene dersom barna ikke lenger er i stand til det (Buggeland, 2011).

Kausjonist

Dette har også blitt vanligere å bruke den siste tiden for at unge kan kjøpe bolig. Her er det en person (kausjonisten) som tar på seg ansvaret for den unges (låntakers) lån, dersom han/hun ikke lenger klarer å betjene lånet. Dette innebærer stor risiko for kausjonister, fordi de er ansvarlige dersom noe skulle hindre låntakeren i å betale lånet sitt (Finansportalen, [s.a.]-a). Det mest vanlige er at foreldre er kausjonister.

Sikkerhet i annen bolig

Dette vil si at for å få lån av en bank, så må låntaker ha tilleggssikkerhet i en annen eiendom for at banken skal ville gi ut lån. Dette kan for eksempel være i form av pant i bolig til foreldre (Finansportalen, [s.a.]-b)

Fordeler med hjelp fra foreldre er at barna fortere får muligheten til å kjøpe egen bolig og kan begynne å betale ned på sitt eget lån i stedet for å betale husleie. Ulemper er at en, ved kausjon og tilleggssikkerhet, binder opp foreldrenes økonomi, noe som kan føre til høy risiko for både foreldre og barn dersom noe skulle skje med renten eller boligmarkedet ellers. Undersøkelser gjort for NRK viser også at unge, som får hjelp fra foreldre, får mest problemer med økonomien senere. Tallene NRK innhentet fra Sparebank 1 SMN viser at det er tre ganger så sannsynlig med betalingsproblemer dersom en får hjelp i stedet for å spare selv (Hammerstad, 2013).

Startlån fra Husbanken

Gjennom husbanken kan du få lån av kommunen du bor i til å kjøpe bolig eller oppussing av bolig du allerede bor i (Husbanken, 2010a, 2010b). Rentebetingelsene fra Husbanken er svært gode og dette lånet er derfor populært (Solberg, 2012). Forutsetninger for å få startlån gjennom kommunen er at det må være en fornuftig bolig i forhold til hvem som skal bo der og du må også kunne betjene lånet ditt og ha nok penger igjen til livsopphold. Boligen må også være rimelig i forhold til prisnivået der du skal bo og du må ha undersøkt andre muligheter i private banker for lån der først (Husbanken, 2012a).

Fordeler her er, som med hjelp fra foreldre, at de unge kommer seg inn på boligmarkedet og at de som er vanskeligstilte også har en mulighet. Ulempen er at det driver opp boligprisene, som gjør det vanskelig for de som ikke får hjelp, å komme inn på boligmarkedet.

Startlåneordningen reduserer heller ikke risiko for forbrukerne.

Forbrukslån

Dette er lån der du ikke trenger sikkerhet for å kvalifisere deg for lånet. Disse lånene er som regel svært dyre og ugunstige, fordi bankene tar på seg en større risiko når de ikke har sikret seg gjennom pant. Forbrukslån blir også tatt til hensyn når en skal søke etter boliglån, og dersom en har mange av disse kan dette være en avgjørende faktor for at du ikke får boliglån (Watz, [s.a.]). Dersom forbrukslån ikke kommer frem i den nyeste selvangivelsen, og lånesøker ikke oppgir at han/hun eller partneren har et slikt lån, kan man lykkes i å få det til å fremstå som egenkapital. Da vil låntakeren ha høyere risiko enn om en bank kunne gitt 100 % lån, fordi kostnadene ved forbrukslån er mye høyere enn renten på boliglån. Mulighetene for å skjule forbrukslån vil imidlertid være små dersom/når en får gjeldsregister i Norge (Barne- likestillings- og inkluderingsdepartementet, 2013).

Det er vanskelig å se noen fordel med bruk av forbrukslån for å skaffe egenkapital. Dette er dyre lån, som øker risikoen til unge. Og dersom de skjuler forbrukslån for bankene i forbindelse med opptak av boliglån, er dette også lån, som de ikke har råd til å betjene.

Frarådning

Ifølge Finansavtaleloven § 47:

”Dersom långiveren før låneavtale inngås med en forbruker eller lånet utbetales til denne, må anta at økonomisk evne eller andre forhold på lånetakerens side tilsier at denne alvorlig bør overveie å avstå fra å ta opp lånet, skal långiveren skriftlig underrette låntakeren om dette. Gjør långiveren ikke det, kan låntakerens forpliktelser lempes for så vidt dette finnes rimelig.”(NOU 2009: 11, s. 62).

Dette vil si at om en bank/rådgiver mener at du ikke burde ta opp et lån fordi de har bekymringer om du klarer å betjene lånet, må de si ifra om dette før lånet inngås. Dvs. de må fraråde låntakeren. Denne frarådningen skal skje skriftlig med signatur fra låntaker, og dersom dette dokumentet ikke foreligger kan låntakers forpliktelser lempes, dersom dette er nødvendig (Finanstilsynet, 2012a).

Frarådningen kom til for at långiver skulle advare lånetaker, og for å veilede lånetakere med manglende kunnskap om sin økonomi. Frarådningen er nettopp det, nemlig bare et råd, og dersom lånetaker fremdeles vil ta opp lån, selv etter frarådning, kan han/hun gjøre dette (NOU 2009: 11, s. 63).

Fordeler med frarådning er at forbrukerne blir gjort oppmerksom på at dette er lån, som de kan få vanskeligheter med å betjene. Ulemper med denne plikten er at det ofte kan virke som at den bare eksisterer for å beskytte bankene mot søksmål fra forbrukerne.

Det er mange måter å skaffe seg egenkapital på. Noen alternativ er gode og lite risikofylte, som for eksempel pengegave og sparing, mens andre er risikofylte og bare bidrar til å innfri egenkapitalkravet, for eksempel forbrukslån og kausjonist. Låntakerne får oppspart den egenkapitalen de trenger, men spørsmålet er hvor mye det hjelper at de har tatt opp andre lån eller begrenset foreldres økonomiske situasjon, for å innfri kravet.

2.9 Utvikling av problemstilling

Når en skal formulere en problemstilling er det viktig at det er noe en ønsker å finne ut mer om, noe som en interesserer seg for og noe som er empirisk testbart (Jacobsen, 2000, s. 52).

Det er mange forskjellige slags typer problemstillinger, og i denne utredningen er problemstillingen beskrivende fordi vi vil si noe om hvordan situasjonen er på grunn av egenkapitalkravet (Jacobsen, 2000, s. 59).

For å få svar på problemstillingen min vil jeg foreta en kvantitativ undersøkelse av unge voksne mellom 18-35 år, som har kjøpt eller vurderer å kjøpe bolig.

3 Metode

3.1 Sekundærdata

I min utredning har jeg, i tillegg til min egen undersøkelse, også brukt forskjellige undersøkelser og rapporter fra andre kilder. For å redegjøre for gyldigheten og påliteligheten for disse, vil jeg derfor presentere fremgangsmåten og metodene de har brukt.

Husholdningsundersøkelsen er en undersøkelse fra FNO, utført av Norstat i 2012, som tar sikte på å undersøke økonomien til forskjellige husholdninger. Populasjonen i undersøkelsen var på 1000 respondenter i alderen 15 år og oppover, som ble plukket ut fra hele landet, og som ble intervjuet over telefon (Norstat, 2012).

Boligmeter-rapporten fra Eiendomsmegler 1, som tar sikte på å måle planer og forventninger til boligmarkedet, blir foretatt hver måned. Populasjonen i undersøkelsen er 1000 stk., og utvalget trekkes fra hele landet. Utvalget er kvotert for alder og region. Denne undersøkelsen er web-basert og det er Norstat som utfører også denne undersøkelsen (Prognosesenteret AS, 2012).

Boliglånsundersøkelsen er en undersøkelse som foretas årlig av Finanstilsynet. Denne undersøkelsen tok i 2012 for seg de 28 største bankene i Norge. Informasjonen som ble samlet inn fra bankene var *”informasjon om totalt 3900 nedbetalingslån og 3000 rammekreditter med pant i bolig, utbetalt/etablert fra 1. juni 2012”*(Finanstilsynet, 2012b, s. 5).

Gyldigheten til disse sekundærkildene anser jeg for å være høy. Det er erfarne folk, som gjennomfører disse undersøkelsene og som samler inn data. En kan, som nevnt tidligere, argumentere for at subjektive meninger kommer frem, men siden det er kompetente datainnsamlere, som står for undersøkelsene, tror jeg denne risikoen er liten.

Videre vil jeg forklare hvordan jeg gjennomførte min egen undersøkelse.

3.2 Utvalg

3.2.1 Populasjon

Når man snakker om populasjon i metodesammenheng, mener man en gruppe mennesker, som deler visse karakteristika (Zikmund, Babin, Carr, & Griffin, 2010, s. 387). Populasjonen i min undersøkelse er unge voksne mellom 18 og 35 år, som har kjøpt bolig siden reguleringen fra Finanstilsynet kom i mars 2010. Denne populasjonen er veldig stor og det er derfor vanskelig å spørre hele populasjonen. Ifølge tall jeg fikk tilsendt fra Statistisk Sentralbyrå har det blitt omsatt 72 431 boliger i 2011 og 2012. (Jeg prøvde å få tak i tall fra 2010 også, men grunnet ferieavvikling var det ikke mulig å få disse tallene før utredningen skulle leveres). Tallene fra 2011 og 2012 viser boliger omsatt, og ikke mennesker som har kjøpt, en bolig kan kjøpes av en eller to personer, så populasjonen blir da minst 72 431, pluss omsatte boliger for tre kvartaler av 2010.

En annen populasjon er unge voksne mellom 18 og 35 år, som har kjøpt bolig i løpet av 2012. Før en eventuelt velger den sistnevnte populasjonen må en diskutere om unge boligkjøpere i 2012 er representative for alle unge kjøpere fra reguleringen kom i 2010. Det nye egenkapitalkravet kom i desember 2012, og siden undersøkelsen handler om hvordan unge håndterer det nye egenkapitalkravet, så mener jeg det er tilstrekkelig å bruke denne populasjonen. Ifølge tallene jeg fikk fra Statistisk Sentralbyrå ble det i 2012 omsatt 36 810 boliger, av unge kjøpere mellom 18 og 35 år i Norge. Så denne populasjonen blir da minst 36 810.

Det er vanskelig å velge ut ett år fordi antall boliger omsatt i løpet av et år varierer fra år til år. Det er også umulig å anta hvor mange som vurderer å kjøpe bolig, og populasjonen i denne undersøkelsen blir derfor usikker.

Når vi skal foreta undersøkelser er det umulig å spørre hele populasjonen. Årsaken til dette er at det da som regel blir en veldig stor undersøkelse, som krever alt for mye tid og penger (Zikmund et al., 2010, s. 387). Andre årsaker til at vi ikke kan undersøke hele populasjonen er at respondentene kanskje er utenlands eller ikke har mulighet til å svare. For å løse dette problemet bruker vi et utvalg fra populasjonen. Et utvalg vil si at vi begrenser oss til en del av populasjonen (Zikmund et al., 2010, s. 387).

Siden dette er en masterutredning og jeg har begrenset med ressurser har jeg også foretatt en avgrensning i undersøkelsen. Jeg velger å avgrense til unge i alderen 18 – 35 år, og

datainnsamlingen vil, på grunn av tidsbegrensninger, foregå over en periode på en måned. Praktiske hensyn gjør at de fleste respondentene kommer fra Sørlandet (Zikmund et al., 2010, s. 405-406).

I undersøkelsen har jeg levert spørreskjemaet på to forskjellige arenaer. Jeg har derfor to forskjellige utvalg, det ene er ”Meglerfirmaer og banker” og det andre er ”Facebook”. Siden disse er litt forskjellige kommer jeg til å forklare disse hver for seg. Utvalgsstørrelsen vil jeg komme tilbake til senere.

3.2.2 Meglerfirma og banker

I utgangspunktet prøvde jeg å få tak i meglerfirma eller banker som opererte på landsbasis slik at jeg kunne få et resultat som kunne generaliseres til hele populasjonen, i likhet med de andre undersøkelsene som er brukt i utredningen. Det var ikke lett å finne noen som ville hjelpe på landsbasis, og spørreskjemaet som ble gitt til banker og meglerfirma ble derfor bare distribuert på Sørlandet, dvs. Agder-fylkene og kystbyene.

Metoden jeg brukte for å velge ut enheter/individer til å delta i spørreundersøkelsen er ikke-sannsynlighetsutvelgning, nærmere bestemt skjønnsmessig utvalg. Denne utvalgsmetoden vil si at individene som deltar blir plukket ut av forskeren fordi det antas at individene er representative for den problemstillingen en vil finne ut av (Jacobsen, 2000, s. 285; Zikmund et al., 2010, s. 395). I denne undersøkelsen ble dette gjort ved at meglere og bankansatte delte ut spørreskjema til de som var i rett målgruppe.

Det er negative konsekvenser av denne utvalgsmetoden, fordi det er vanskelig for en forsker å vite hvem en skal ta med i undersøkelsen eller ikke. Ved å bruke bestemte meglerfirma og banker betyr det at jeg utelukker unge, som kjøper bolig gjennom andre meglerfirma eller som er kunder i andre banker. Dette kan føre til at en får et skjevt utvalg og utelukker individer som kunne ha vært til hjelp for å forklare problemstillingen (Jacobsen, 2000, s. 283-285).

I denne utredningen er det fornuftig å anta at unge boligkjøpere er de som forklarer atferden til unge boligkjøpere best og utvalget blir dermed lite skjevt. Et motargument er at siden jeg bare får svar fra Sørlandet får jeg ikke opplysninger om hvordan unge forholder seg til egenkapitalkravet i storbyer der prispresset er sterkest. Dette betyr at jeg utelukker mange interessante respondenter fra min undersøkelse, og at funnene ikke kan generaliseres til storbyer der prispresset for boliger er stort.

3.2.3 Facebook

Jeg sendte, som sagt, også ut tilnærmet samme spørreskjema på Facebook, og fikk dermed data fra andre plasser i Norge. Dette førte til at jeg fikk sett hvordan det er i de andre landsdelene også. Selv om det er begrenset hvor mange spørreskjemaet når ut til, får jeg ikke avgrensningen at det bare er kunder ved utvalgte banker og meglerfirma, som får spørreskjemaet. Facebook-undersøkelsen var også tilgjengelig i en måned.

Når jeg bruker Facebook for å dele undersøkelsen vil dette også være en ikke-sannsynlighetsutvelging, nærmere bestemt selvutvelgelse. Selvutvelgelse vil si at de som er med i undersøkelsen velger i stor grad selv om de vil delta. Det at jeg deler linken med spørreskjemaet på Facebook betyr at de som ser linken kan velge å delta (Jacobsen, 2000, s. 284).

Ved å bruke Facebook for distribuering av spørreskjema er det også fare for å få et skjevt utvalg, men siden jeg ber venner og bekjente om å dele spørreundersøkelsen videre, regner jeg med at spørreskjemaet blir spredt og dermed ikke bare blir besvart av venner og bekjente av meg. Dette kalles snøballeffekten. En annen mulig fare med denne måten å spre spørreskjemaet på er at det bare er de med sterkeste mening om egenkapitalkravet som kommer til å svare, men denne risikoen vil være til stede uansett hvordan jeg sprer spørreskjemaet mitt (Jacobsen, 2000, s. 284).

3.2.4 Beskrivelse av utvalgene

I tabell 4 på neste side vises hva som kjennetegner de to utvalgene. Jeg har her tatt gjennomsnittsverdien for de forskjellige variablene for å se om de to utvalgene er like og hva som kjennetegner den gjennomsnittlige respondent.

Tabell 4: Karakteristikk av faktisk utvalg

| Variabel/utvalg | Meglerfirma og banker | Facebook | Samlet |
|--|-----------------------|------------|------------|
| Kjønn (menn/kvinner) | 6/6 | 16/16 | 22/22 |
| Gjennomsnittlig alder (lav/høy) | 26 (22/33) | 27 (19/35) | 27 (19/35) |
| Gjennomsnittlig alder, samboer (lav/høy) | 27 (22/35) | 28 (23/39) | 28 (22/39) |
| Gjennomsnittlig inntekt par | 750 308 | 743 625 | 745 264 |
| Median inntekt, par | 800 000 | 765 000 | 780 000 |
| Gjennomsnittlig inntekt singel | 404 857 | 381 233 | 404 857 |
| Median inntekt, singel | 405 000 | 400 000 | 405 000 |
| Gjennomsnittlig egenkapital par | 286 923 | 444 934 | 404 657 |
| Median egenkapital par | 250 000 | 287 500 | 250 000 |
| Gjennomsnittlig egenkapital, singel | 218 333 | 213 966 | 218 333 |
| Median egenkapital, singel | 140 000 | 140 000 | 140 000 |
| Antall single/par | 12/13 | 30/40 | 42/53 |
| n | 25 | 70 | 95 |

Maksimums- og minimumsverdier for alder står i parentes i tabellen.

Antall respondenter i undersøkelsen er 98 stk. I beskrivelsen i tabell 4 mangler det tre respondenter i summen ”antall single og par”, det er de som verken har kjøpt alene eller sammen med samboer/ektefelle, altså ”annet”-kategorien.

Av tabellen ser en at de to forskjellige utvalgene er ganske like. Det eneste som skiller seg ut er gjennomsnittlig egenkapital for par, men når vi ser på medianen er denne også ganske lik i begge utvalg. Jeg velger derfor å slå de to utvalgene sammen til ett utvalg når jeg foretar analysen min.

3.2.5 Utvalgsstørrelse

Når en skal bestemme utvalgsstørrelse så er det slik at jo større utvalget er, jo mer nøyaktig blir undersøkelsen. Jo større utvalgsstørrelse, dess mindre blir konfidensintervallet og generelle utvalgsfeil (Zikmund et al., 2010, s. 432).

Når en skal bestemme størrelsen på utvalget er det tre faktorer vi må se på. Disse er

- Heterogenitet i populasjonen
- Størrelsen på akseptabel feilmargin
- Konfidensnivå

(Zikmund et al., 2010, s. 433)

Jo mer homogen populasjonen er, det vil si at personene i populasjonen er like hverandre, jo mindre trenger utvalget å være. Feilmarginen vil si hvor nøyaktig resultatet må være, og jo mindre feilmarginen skal være, jo større blir utvalget. Det er ingen klar regel på størrelsen av konfidensintervallet, men en størrelse på 95 % er mest vanlig (Zikmund et al., 2010, s. 433-434).

I denne utredningen er problemstillingen beskrivende, og jeg kommer derfor ikke til å ha statistiske mål. Dette vil si at akseptabel feilmargin og konfidensnivå ikke har så mye å si for undersøkelsen, og det som angir optimal utvalgsstørrelse, er homogenitet i populasjonen.

Når jeg bestemte utvalgsstørrelsen så gikk jeg etter Rosco's tommelfingerregel. Han sier at utvalget bør være på mellom 30 og 500 enheter. Selve størrelsen på utvalget kommer an på populasjonen, og dersom 10 % av populasjonen er mellom 30 og 500 stk er det tilstrekkelig å velge ut 10 % av den opprinnelige populasjonen (Roscoe, 1975 sitert i Hill, 1998).

Den minste populasjonen i undersøkelsen er på minst 36 810 mennesker, og 10 % av disse er 3 681. Dette er utenfor intervallet på mellom 30 og 500 enheter og utvalget bør nok derfor være enda større enn 10 %. Dette er et veldig stort utvalg, og med tanke på at jeg ikke har lang tid til å fullføre utredningen må jeg redusere dette utvalget. Andre ting som taler for å redusere utvalget er at, selv om jeg har brukt Facebook, så har jeg fått flest svar fra Sørlandet og populasjonen er nok dermed litt mindre enn på landsbasis. Den siste grunnen for å redusere utvalget er at det antas at populasjonen er ganske homogen siden det er unge boligkjøpere mellom 18 og 35 år som skal undersøkes.

Det er, som sagt, vanskelig å finne en eksakt utvalgsstørrelse i min undersøkelse, blant annet fordi det ikke er noen liste over hvor mange unge som vurderer å kjøpe bolig i løpet av en måned. Jeg har fått oversikt over hvor mange boliger som er kjøpt av unge voksne i løpet av 2011 og 2012, og har dette som utgangspunkt for mitt utvalg. En annen ting som gjør utvalgsstørrelsen usikker er at antall solgte boliger til unge mellom 18 og 35 år alltid vil variere fra måned til måned, og siden jeg bare har en tidsperiode på en måned vil dette bli et usikkert mål. Årsaken til dette er at gjennomsnittlig salg per måned, ikke nødvendigvis reflekterer den måneden undersøkelsen foregår i.

Som sett i beskrivelsen av utvalget så er antall respondenter 98. Dette er mye mindre enn utvalget fordi en i denne undersøkelsen ikke har hatt mulighet til å nå ut til alle i utvalget. Noen av årsakene til dette vil bli beskrevet nærmere under, men den største årsaken til at en

ikke fikk så mange respondenter i forhold til utvalget er at dette er en masterutredning og populasjonen i dette tilfellet var alt for stor til å klare å få tak i på bare en måned.

3.2.6 Frafall

Jeg har nevnt tidligere at en kan få skjevt utvalg ved å dele spørreskjemaet via de kanaler jeg har valgt. Det er imidlertid flere typer frafall en kan ha i forbindelse med spørreundersøkelser. De vanligste årsakene er:

1. Vi får ikke gitt spørreskjemaet til personene som er i utvalget
2. Personene får spørreskjemaet, men de gidder ikke å delta
3. Personene får spørreskjemaet, men de nekter å svare
4. Personene får spørreskjemaet, men har ikke mulighet til å svare

(Jacobsen, 2005, s. 296-297)

Det første punktet er en reell type frafall i denne undersøkelsen fordi de som er innom meglerfirma/banker ikke har tid til å svare, eller spørreskjemaet blir glemt i blant resten av alle papirene som skal skrives under på. Ifølge meglere så bruker ikke boligkjøpere mye tid på meglerkontoret, og det er derfor lite tid. På Facebook kan det være at personen ikke ser undersøkelsen, eller at undersøkelsen forsvinner fra nyhetssiden før de får mulighet til å se den.

Punkt nummer to er også en vanlig type frafall. Spesielt i postutsendte spørreskjemaer og spørreskjemaer sendt på e-post, og skyldes som regel at respondentene ikke er interesserte i å svare (Jacobsen, 2005, s. 296). Dette punktet er også relevant i denne undersøkelsen fordi de som er innom i meglerfirma og banker for å skrive under papirer, har som regel nok å tenke på fra før. På facebook har respondentene, som regel, nok tid, men ofte gidder ikke folk å bruke tid på å svare på undersøkelser.

I undersøkelser som omhandler private og personlige opplysninger, er punkt tre en hyppig årsak til frafall, fordi respondentene ikke har lyst til å oppgi personlige opplysninger om seg selv (Jacobsen, 2005, s. 296). Min spørreundersøkelse spør om inntekt og oppsparte midler, så det kan være noen føler at dette er private opplysninger og derfor lar være å svare.

Det siste punktet kan være mennesker med lese- og skrivevansker eller andre som har vanskeligheter med å svare på spørreskjema. Eksempler kan være mennesker med demens,

utlendinger osv. Denne typen respondenter blir ofte ikke tatt med i utvalget i utgangspunktet, men det er vanskelig å vite hvor mange av utvalget dette gjelder (Jacobsen, 2005, s. 297).

Årsaken til hvorfor det er viktig å tenke på frafall er, som nevnt tidligere, at en risikerer å få et skjevt utvalg. Grunnen til dette er at det ofte ikke er tilfeldig hvem som unnlater å svare, og derfor får vi mangelfulle opplysninger ved frafall. De som ikke svarer kan være de som ikke er interessert i og de som ikke innehar forståelse av problemstillingen (Jacobsen, 2005, s. 297). I min undersøkelse er de respondentene, som ikke har god forståelse av problemstillingen, gjerne de mest interessante respondentene. De som svarer er gjerne godt opplyst økonomisk, tar gode økonomiske valg og er mer interessert i å svare på slike undersøkelser. Dette kan bidra til at min undersøkelse viser et for positivt syn på unge boligkjøperes håndtering av egenkapitalkravet.

Andre ting som fører til frafall er valg av innsamlingsmetode. I min undersøkelse har jeg brukt Internettbasert undersøkelse og spørreskjema sendt ut personlig i banker og meglerfirma. Grupper som da kan bli utelukket er de som ikke har tilgang på Internett eller de som ikke surfer på Internett, og de som ikke går i banker eller meglerfirma, eller som har lesevansker (Jacobsen, 2005, s. 297). Siden min populasjon er unge voksne i alderen 18-35 år, er det normalt å forvente at respondentene har tilgang til Internett og denne typen frafall er minimal eller ikke eksisterende. Respondentene må gå i banken for å skrive under på lånepapirer, så frafall burde også være liten her.

Ut ifra frafallene ovenfor mener jeg at min undersøkelse kan ha skjevt utvalg siden jeg ikke har distribuert spørreskjemaet til alle i utvalget. Ved å velge ut noen banker og meglerfirma velger jeg automatisk bort mange respondenter, som kunne ha bidratt til undersøkelsen. Et motstridende argument er at ved å bruke Facebook har jeg nådd ut til mange i målgruppen. Denne typen deling av spørreskjema øker responsraten fordi det er enklere for respondentene å sitte hjemme og svare på undersøkelsen når de vil, enn når de er på møte hos meglerfirma eller banker.

3.2.7 Svarprosent

For å regne ut svarprosent tar vi: $(\text{Totalt antall svar} / \text{Totalt antall i utvalg}) * 100$. Ifølge Jacobsen så er en svarprosent på 50 % tilfredsstillende, 60 % godt og 70 % meget godt. Selv om dette er en god tommelfingerregel, er det ikke dette som er viktigst, det viktigste er å finne ut hvem som faller i fra. Dette er vanskelig å finne ut når en ikke har personlig kontakt med respondentene. Jeg har heller ikke en respondentliste, og det blir derfor vanskelig å si noe om nøyaktig hvilken gruppe som ikke vil svare (Jacobsen, 2005, s. 300-301).

For å øke svarprosenten på spørreundersøkelser er det en del tiltak en kan ta. En kan forsikre respondentene at undersøkelsen er anonym, si hva som er meningen bak studien og hvorfor det er viktig, bruke belønninger for å svare, lage korte spørreskjemaer og ikke minst purre på respondentene som enda ikke har svart (Jacobsen, 2005, s. 299-300).

I min undersøkelse har jeg fulgt rådene ovenfor for å få folk til å svare. Jeg har ikke brukt belønninger til respondentene, men jeg har gitt belønning til samarbeidspartnerne for å oppmuntre de til å hjelpe og dele ut spørreskjemaer. Det er vanskelig å purre på respondentene fra meglerfirma og banker, siden de som regel bare kommer innom en gang for å skrive under på papirer, men på Facebook har jeg delt undersøkelsen flere ganger for å få folk til å svare.

Ikke alle samarbeidspartnerne har skrevet opp hvor mange de har spurt om å svare på skjemaet, så jeg vet derfor ikke mye om hvor stor svarprosenten er. Men av de to som skrev opp svarprosenten hadde den ene banken 2 av 2, altså 100 % svar, og den andre hadde 12 av 15, altså 80 % svar. De andre meglerfirmaene og bankene har ikke sendt med svarskjema, og jeg kan derfor ikke vite sikkert hva svarprosenten er hos disse, men de fleste hadde ikke fått inn mange svar, og sa også at det ikke var mange i målgruppen innom. Jeg må derfor stole på dette og tro at svarprosenten er ganske høy.

Svarprosenten på Facebook er det vanskeligere å vurdere. Her får jeg ikke oversikt over hvor mange som har sett undersøkelsen og unnlatt å svare. I forhold til mine venner i målgruppen, så er jeg fornøyd med responsraten, men med tanke på at undersøkelsen ble delt av mange av mine nærmeste venner og familie så er kanskje responsraten litt lav. Totalt antall respondenter fra Facebook ble 70 stk., dersom vi sammenligner dette med at bankene og meglerfirmaene fikk inn 25 svar i løpet av en måned, så må en kunne si at svarprosenten er tilfredsstillende.

3.3 Operasjonalisering og utforming av spørreskjema

3.3.1 Utforming av spørreskjema

Min problemstilling er som nevnt tidligere: Hvordan håndterer boligkjøpere under 35 år kravet til 15 % egenkapital? Derfor var jeg interessert i å stille spørsmål som kunne finne ut om de fleste unge har 15 % egenkapital. Jeg ville også finne ut om kravet fører til mindre risiko for unge og om det fører til mer veloverveide avgjørelser. Før en kan begynne å stille spørsmål er det imidlertid noen punkter en må tenke på.

Når en skal lage et spørreskjema, så er det mye det er viktig å tenke på for å få mest mulig ærlige og riktige svar. For det første er det viktig at spørreskjemaet ikke er for langt, dette vil føre til at utvalget ikke vil svare fordi det er for tidkrevende (Jacobsen, 2000, s. 258). Selv om det var mye jeg hadde lyst til å få svar på igjennom spørreskjemaet, måtte jeg fokusere på det viktigste slik at ikke spørreskjemaet ble mange sider langt.

Det er også viktig å tenke på at spørsmålene må være enkle slik at alle kan forstå de, de må heller ikke være ledende og rekkefølgen kan også ha noe å si osv. (Jacobsen, 2000, s. 245; Zikmund et al., 2010, s. 344). Det er viktig å ikke begynne med de ”vanskeligste” spørsmålene først slik at en ikke skremmer vekk respondentene. Dersom en har lange, skremmende eller vanskelige spørsmål, vil sannsynligheten for at respondenten svarer ærlig reduseres betraktelig, det er derfor veldig viktig å tenke over spørsmålene en stiller (Zikmund et al., 2010, s. 337). I denne spørreundersøkelsen var spørsmålene korte og greie å svare på, noe som sannsynligvis var med på å øke svarprosenten.

Å utforme et spørreskjema tar mye tid fordi en må lese igjennom spørreskjemaet mange ganger og sørge for at det er forståelig for andre enn deg selv. Før jeg sendte ut mitt skjema, sendte jeg det derfor ut til en kontrollgruppe slik at jeg var sikker på at andre også forstod det. Det er med andre ord mye en må tenke på før en sender ut spørreskjemaet, for når en først har sendt ut skjemaet er det ingen muligheter for å endre det.

I spørreskjemaet har jeg brukt en blanding av spørsmålstyper, både åpne og lukket. Åpne spørsmål er mest vanlig i kvalitative studier fordi de legger mest vekt på tolking av svar, mens i en kvantitativ studie legges det mest vekt på mange, enkle svar. Det går imidlertid an å bruke åpne svar i kvantitative studier også, men det blir mer arbeid (Jacobsen, 2000, s. 241). Spørsmål som krever tall til svar, slik som alder og hvor stor egenkapital respondenten har, er på metrisk målenivå. Når en skal bestemme seg for å ha åpent eller lukket svar på slike

spørsmål, må en se på hvor mange alternativer en har. I mitt tilfelle har jeg spørsmål angående alder og størrelse på egenkapital, og svarene på disse spørsmålene kan være uendelig, derfor er det lurt å ha åpne spørsmål i slike tilfeller (Jacobsen, 2000, s. 239-240). Jeg har også brukt dette på spørsmål der jeg ikke vet alle mulige alternativer. Jeg har skrevet opp alle de alternativene jeg har kommet på og så hatt en kategori med ”annet” hvor respondenten kan fylle ut selv (Jacobsen, 2000, s. 241).

Når en sender ut spørreskjema for å samle inn data, kan det være vanskelig å få nok respondenter til å svare på undersøkelsen fordi mange ikke tar seg tid til eller orker å svare. Ved å ta kontakt med unge kjøpere på meglerkontor/banker er det naturlig å anta at de vil være mer villig til å delta i spørreundersøkelsen enn andre grupper, fordi spørreundersøkelsen kommer til å handle om noe de har satt seg godt inn i (Jacobsen, 2000, s. 270). Jeg brukte også Facebook til å dele ut undersøkelsen og håpet på å få mange svar siden undersøkelsen er lett tilgjengelig, på en plass der mange unge bruker mye tid.

For å se spørreskjemaene, se appendiks 1 og 2.

3.3.2 Web-basert spørreskjema

Spørreundersøkelsen på Internett bestod av omtrent de samme spørsmålene som det brevbaserte spørreskjemaet, men det er noen punkter ekstra en må tenke på når en bruker et webbasert verktøy for å lage et spørreskjema. Her er blant annet layout et viktig poeng (Zikmund et al., 2010, s. 356). Når en lager spørreundersøkelse på Internett har en mulighet til å endre på bakgrunn og farger på undersøkelsen for å appellere til respondentene. Jeg brukte en vanlig, hvit bakgrunn og sort tekst fordi jeg mente dette så mest profesjonelt ut og var lett å lese.

En annen ting som er en fordel med web-basert undersøkelse, er at respondentene ikke får se alle spørsmålene samtidig, og så får de bare se spørsmålene som er beregnet på den kjøpsituasjonen de er i. For eksempel, dersom du ikke har kjøpt, men bare vurderer å kjøpe, får du ikke spørsmål om du har blitt frarådet. Dette gjør det lettere for respondentene å svare riktig, og også lettere for meg som skal analysere svarene senere.

Noen av spørsmålene var som sagt åpne, men på de som var lukket så kunne respondentene krysse av rett alternativ. Her kunne jeg på forhånd legge inn hvilke alternativer som ikke var gyldige å svare samtidig, for eksempel så kunne ikke respondentene svare at de hadde fått lån

på 100 % av boligverdien, samtidig som de svarte at de hadde spart opp til egenkapital ved BSU. Dette sparte meg for mye arbeid i å rette og analysere dataene i senere tid.

3.3.3 Operasjonaliseringer

Når en skal analysere data en har fått inn fra en kvantitativ undersøkelse, er det viktig å kode spørreskjemaet ved å tilskrive ulike tallverdier til ulike svaralternativ. Det er tre hovedkategorier på svaralternativer, disse er; kategoriske svaralternativer, rangordnede svaralternativer og metriske svaralternativer (Jacobsen, 2000, s. 298).

Kategoriske svaralternativer er alternativer der vi kan si at en som har krysset av for noe, er forskjellig fra en som har krysset av for noe annet. Den viser forskjeller og likheter blant respondentene. Denne typen spørsmål kalles også ofte for variabler på nominalt målenivå. Eksempel på et slikt spørsmål er for eksempel hvor i landet en har kjøpt bolig (Jacobsen, 2000, s. 298).

Når vi har rangordnede svaralternativer så kan vi i likhet med kategoriske svaralternativer si noe om forskjeller og i tillegg så kan vi rangere de mot hverandre. Disse spørsmålene blir også kalt for variabler på ordinalt målenivå (Jacobsen, 2000, s. 298). Eksempel på slike spørsmål er spørsmål med svaralternativer der du skal skrive om du liker noe svært godt, godt, verken godt/dårlig, dårlig, svært dårlig (Jacobsen, 2000, s. 298).

Metriske svaralternativer er alternativer som kan alt som de overnevnte kategoriene kan. Vi får frem forskjeller, rangordning og i tillegg kan vi plasserer de nøyaktig i forhold til hverandre. Grunnen til dette er at metriske svaralternativer er tall, slik at vi vet hvordan de ligger i forhold til hverandre. En annen positiv ting med disse svaralternativene er at vi ikke trenger å kode de fordi de allerede har en tallverdi. Slike spørsmål kalles også for variabler på forholdstall- eller intervallnivå (Jacobsen, 2000, s. 298).

I mitt spørreskjema har jeg en blanding av kategoriske og metriske svaralternativer. Metriske svaralternativer har jeg på alder, inntekt og egenkapital, og disse blir ikke noe problem å måle siden jeg allerede har en tallverdi (Jacobsen, 2000, s. 298).

De kategoriske alternativene som fylke, spørsmål om hvordan egenkapitalen er skaffet og hvordan egenkapitalkravet har påvirket respondentene, er vanskeligere å kode. De har ikke noe spesielt synkende eller stigende rekkefølge og det er derfor vanskelig å gi de en tallverdi

som en kan bruke i analysen. Det er ingen klar regel på hvordan en tilskriver tall til de forskjellige alternativene, en må bare ha en egen huskeregel som en holder seg til gjennom hele analysen (Jacobsen, 2000, s. 299).

I min oppgave har jeg også dikotomier, dette vil si spørsmål med bare to svaralternativer. Eksempel på dette er; har du nylig kjøpt eller vurderer du å kjøpe bolig? I slike tilfeller er det vanlig å gi det ene alternativet en høyere tallverdi enn det andre. Det beste er å gi høyest tallverdi til det alternativet en regner med kommer til å få en høyere tallverdi på andre alternativer. Det å tildele tallverdier til to utelukkende svar kalles for dummy koding (Jacobsen, 2000, s. 299-300; Zikmund et al., 2010, s. 469).

I dette eksemplet kommer ”har kjøpt” til å få tallverdi 1 og ”vurderer å kjøpe” til å få tallverdi på 0, grunnen til dette er at en regner med at de som kjøper kommer til å få høyere tallverdier på andre svaralternativer slik som inntekt, egenkapital og alder (Jacobsen, 2000, s. 300).

Tabell 5: Eksempel på dikotomier

| Har du nylig kjøpt eller vurderer du å kjøpe bolig? | | |
|---|--|---|
| Har kjøpt | | 1 |
| Vurderer å kjøpe | | 0 |

3.3.4 Koding av spørreskjema

I tabell 6 på neste side vises en oversikt over kodingen av de dikotomiske spørsmålene.

Tabell 6: Dikotomiske spørsmål

| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|
| | Har du nylig kjøpt eller vurderer du å kjøpe bolig? | | | | | |
| 1 | Har kjøpt | | | | | |
| 0 | Vurderer å kjøpe | | | | | |
| | Dersom du kjøpte alene/vurderer å kjøpe alene, er du: | | | | | |
| 1 | Mann | | | | | |
| 0 | Kvinne | | | | | |
| | Dersom du/dere allerede har kjøpt bolig, ble du/dere frarådet å ta opp lånet i banken? | | | | | |
| 0 | Ja | | | | | |
| 1 | Nei | | | | | |
| | Har egenkapitalkravet på 15% hatt noen konsekvenser for deg/dere? | | | | | |
| 0 | Ja | | | | | |
| 1 | Nei | | | | | |
| | Klarte du/dere eller regner du/dere med å innfri egenkapitalkravet på 15%? | | | | | |
| 1 | Ja | | | | | |
| 0 | Nei | | | | | |

Som nevnt over så er det lettest å tolke de svarene som har tallverdier. Jeg har ganske mange av disse spørsmålstypene så derfor blir spørsmålene i tabell 7 kodet med de tallene som respondentene oppgir.

Tabell 7: Metriske spørsmål

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| | Hva er din alder? | | | | | |
| | Hva er din ektefelles/samboers alder? | | | | | |
| | Hva er din/deres årlige bruttoinntekt? | | | | | |
| | Dersom du/dere nylig har kjøpt bolig, hvor mye kostet boligen du/dere kjøpte? | | | | | |
| | Dersom du planlegger snarlig kjøp av bolig: hvor dyr tenker dere at boligen skal være? | | | | | |
| | Klarte du/dere eller regner du/dere med å innfri egenkapitalkravet på 15%? | | | | | |
| | Hvor mye egenkapital hadde/har du/dere? | | | | | |

I tabell 8 kommer de vanskeligste spørsmålene å kode, de såkalte kategoriske spørsmålene. Her er det, som sagt, ingen klar regel, men en må finne sin egen huskeregel og holde seg til det oppsettet gjennom hele undersøkelsen (Jacobsen, 2000, s. 300).

Tabell 8: Kategoriske spørsmål

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| | Hvordan har dere skaffet/regner dere med å skaffe egenkapitalen? | | | | |
| 1 | Vi hadde/har ikke egenkapital, vi regner med å få lån på 100% av boligverdien | | | | |
| | Egenkapitalen ble skaffet/regnes med å bli skaffet på følgende måte: | | | | |
| 6 | | Sparing (BSU, annen egen sparing) | | | |
| 5 | | Hjelp fra foreldre (pengeoverføring) | | | |
| 7 | | Hjelp fra foreldre (tilleggssikkerhet/kausjon) | | | |
| 4 | | Hjelp fra andre familiemedlemmer enn foreldre | | | |
| 8 | | Startlån fra kommunen | | | |
| 3 | | Egenkapital fra salg av annen bolig | | | |
| 2 | | Forbrukslån | | | |
| | Hvis Ja, hvilken av de følgende konsekvensene har det/har det hatt for deg/dere? | | | | |
| 0 | Begrenset/begrenser budgivningen min/vår | | | | |
| 1 | Påvirket hvilken boligtype du/dere har kjøpt/vurderer å kjøpe | | | | |
| 2 | Måtte utsette boligkjøpet | | | | |
| 3 | Brukte lenger betenkningstid før kjøpet | | | | |
| 4 | Annet | | | | |
| | Dersom du vurderer å kjøpe bolig, hvor langt har du kommet i kjøpsprosessen? | | | | |
| 0 | Har vært innom meglerfirma/bank for samtale | | | | |
| 1 | Har fått prospekt | | | | |
| 2 | Har lagt inn bud | | | | |
| 3 | Annet | | | | |
| | Kjøpte du/vurderer du å kjøpe bolig alene eller sammen med noen andre? | | | | |
| 0 | Alene | | | | |
| 2 | Samboer/ektefelle | | | | |
| 1 | Annet | | | | |

På spørsmålet om hvilke finansieringsalternativ respondentene har brukt, har jeg også brukt dummykoding slik at jeg kan summere alternativene og få flere opplysninger som jeg kan bruke i analysedelen.

Spørsmålene ovenfor er like, bortsett fra det første spørsmålet, på både spørreskjemaet utsendt personlig og spørreskjemaet utsendt på Facebook. De eneste forskjellene er at det er en liten

forandring på det første spørsmålet og et tilleggsspørsmål om hvor respondentene har kjøpt bolig siden Facebook-undersøkelsen blir distribuert over hele landet.

Som nevnt tidligere er det også åpne svaralternativer på noen spørsmål i spørreskjemaet. Når en skal analysere åpne spørsmål er det lurt å kategorisere svarene slik at en har ulike emner, på den måten kan en se hvor mange respondenter som har nevnt samme emne, og se hvilket svar som er mest vanlig. Etter en har kategorisert svarene er det greit å kode de og dermed analysere de, som med de andre dataene (Jacobsen, 2000, s. 338-339; Zikmund et al., 2010, s. 474). Siden vi ikke kan ta med alle de forskjellige svarene er det vanlig å ta med en kategori som heter "annet", slik at vi får samlet de mindre vanlige alternativene der (Pallant, 2011).

3.4 Undersøkellesdesign

Designet jeg kommer til å bruke for å belyse problemstillingen er tverrsnittstudie. Denne studien tar sikte på å "*beskrive en tilstand på et gitt tidspunkt*" (Jacobsen, 2000, s. 86). Dette vil si at vi bare måler noe på ett tidspunkt, og vi får ikke noe informasjon om det har vært endringer fra tidligere tidspunkt (Jacobsen, 2000, s. 86). Årsaken til at jeg velger dette designet er at det ikke har skjedd noen endringer i markedet i den tiden utredningen har foregått, som er betydningsfulle å måle. Det er derfor tilfredsstillende for min problemstilling å måle tilstand på ett tidspunkt.

3.4.1 Forskningsdesign

Forskningsdesign vil si en plan for hvordan en skal samle inn og analysere informasjonen en behøver. I denne utredningen har jeg brukt deskriptivt design, nærmere bestemt survey, for å samle inn den manglende informasjonen og for å fullføre min egen undersøkelse (Zikmund et al., 2010, s. 66-67). Deskriptivt design tar sikte på å forklare en situasjon ved å beskrive karakteristikk ved mennesker, organisasjoner osv. I denne utredningen ville jeg se på hvordan unge håndterer egenkapitalkravet, og derfor passet det å bruke et deskriptivt design (Zikmund et al., 2010, s. 71).

Survey er en forskningsmåte der utvalget blir intervjuet eller observert. I denne undersøkelsen har dette blitt gjort ved å sende ut spørreskjema, både på Internett og personlig (Zikmund et al., 2010, s. 67).

3.4.2 Innsamlingsmetode

Når vi skal samle inn data er det to metoder som kan brukes. Disse er *kvalitativ metode*, som legger mest vekt på ord og tolkning, og *kvantitativ metode*, som legger mest vekt på tall og statistikker (Zikmund et al., 2010, s. 136). Metoden jeg kommer til å bruke for å samle inn data er kvantitativ metode. Denne metoden er bra å bruke når det er ren og enkel fakta jeg vil få svar på ved hjelp av spørreskjema. Ved å bruke denne metoden kan jeg nå ut til mange personer og få mange svar på en objektiv måte. Dette fører til at vi kan generalisere svarene mer siden vi har flere respondenter og at vi har mindre ytre påvirkning enn ved kvalitativ metode. Kvantitative undersøkelser har derfor høyere ekstern gyldighet i forhold til kvalitative studier. Denne innsamlingsmetoden er også lettere og tar mindre tid å gjennomføre enn ved for eksempel kvalitative intervjuer (Jacobsen, 2000, s. 118-119). Dette er bra når en har kort tid på å gjennomføre undersøkelsen og lite penger å bruke på det.

Ulemper ved å bruke kvantitativ metode er at det ikke blir en kompleks studie siden vi ikke kommer i dybden hos de som svarer. En annen begrensning er at vi bare får svar på det vi spør om i et spørreskjema, dette fører til at respondenten ikke har muligheter for å komme med noe ekstra, som kanskje kunne vært interessant for undersøkelsen. Dette betyr at kvantitative undersøkelser har mindre intern gyldighet enn kvalitative studier (Jacobsen, 2000, s. 119).

Kvantitative undersøkelser har også et fast system og er vanskeligere å forandre på når en først har begynt, det er derfor en risiko knyttet til dette. Det er også fare for utvalget i undersøkelsen blir skjevt og at en bare får med en gruppe, ved at for eksempel noen ikke svarer på spørreskjemaet (Jacobsen, 2000, s. 120).

Det er ulemper og fordeler ved alle metoder, og det vil alltid være en risiko for feil når en skal gjennomføre undersøkelser. Jeg har valgt kvantitativ metode fordi i min type undersøkelse mener jeg at fordelene ved denne metoden overgår ulempene.

3.5 Prosedyrer og fremgangsmåter

For å dele ut spørreskjemaene tok jeg kontakt med ulike banker og meglerfirma for å spørre om de kunne tenke seg å hjelpe meg. Jeg gjorde dette ved å ringe, sende e-post og ved å avtale møter. Til slutt så fikk jeg hjelp fra to meglerfirma og fire banker fordelt utover Sørlandet.

3.5.1 Instruksjoner for utdeling av spørreskjema

Da jeg skulle sende ut retningslinjer for undersøkelsen til banker og meglerfirma sendte jeg ut følgende e-post for å sørge for at alt gikk etter planen.

For å samle inn den informasjonen jeg trenger er det viktig at skjemaet deles ut til riktig målgruppe, altså unge mellom 18 og 35 år, som har kjøpt bolig i løpet av det siste året eller vurderer å kjøpe bolig. Tidsperioden for undersøkelsen blir 6. mars til 12. april. Grunnen til at jeg har gitt et litt lenger tidsrom enn en måned er fordi påsken kommer i denne perioden, og jeg regner derfor med liten respons i denne uken.

Etter at respondenten har fylt ut skjemaet er det viktig at dere legger det i en samlekonvolutt og behandler det konfidensielt. Ingen skal kunne spore informasjon tilbake til respondenten. Jeg kommer rundt og samler inn svarene halvveis og i slutten av perioden, evt. så sendes de i posten til meg. Det kan vi avtale nærmere senere.

Det er også viktig å presisere at de bare skal svare på spørreskjemaet en gang, i tilfelle de har fått skjemaet før. Spørreskjemaet er på 14 enkle spørsmål, og det er fint om dere sier at det ikke tar lang tid å svare på.

Jeg lurer også på om de som leverer ut spørreskjema kan krysse av i tabellen jeg har lagt ved, om hvor mange de har spurt om å fylle ut skjemaet. For eksempel å sette ett kryss hver gang noen er blitt spurt, uansett om de fyller det ut eller ikke. Årsaken til dette er at jeg trenger å vite hvor mange personer som har blitt spurt om å fylle ut og hvor mange som faktisk har gjort dette. Denne informasjonen sier noe om utvalget mitt er skjevt eller ikke, dvs. om bare noen personer med en spesiell egenskap har svart på skjemaet.

Det er vanskelig å si så mye om hvorvidt bankene og meglerfirmaene fulgte instruksjonene eller ikke, siden jeg ikke var der da de distribuerte spørreskjemaene. Fra det jeg kunne se når jeg samlet inn igjen skjemaene så hadde de delt ut skjemaene til riktig målgruppe, men de færreste hadde lagt ved tabell med svarprosent. Så til en viss grad har de fulgt instruksjonene.

3.6 Gyldighet og pålitelighet

Ved innsamling av data er det knyttet to krav til den informasjonen vi finner, disse er gyldighet og pålitelighet. Disse to begrepene omhandler at vi samler inn det vi hadde til hensikt å måle og at vi kan stole på den informasjonen vi sitter igjen med (Jacobsen, 2000, s. 129). Metoden vi har brukt for å samle inn dataene kan ha noe å si for gyldigheten, fordi det kan være vi utelukker aktuelle respondenter eller lignende.

Ved bruk av sekundærdata, dvs. data som allerede foreligger, er gyldigheten og påliteligheten enda mer usikker. Disse dataene er foretatt av en annen forsker, som kan ha et annet formål enn det jeg er ute etter og dataene kan dermed gi et skjevt bilde på det jeg prøver å undersøke. Det er også knyttet usikkerhet til hvordan populasjonen og utvalget har blitt plukket ut, og dette kan også bidra til feilaktig informasjon (Jacobsen, 2000, s. 153). I min utredning har jeg lest hvordan undersøkelsene er gjennomført, og jeg er derfor rimelig sikker på at dataene er korrekte.

3.7 Analyse av data

For å analysere dataene bruker jeg statistikkprogrammet SPSS. På den undersøkelsen jeg delte ut til banker og meglerfirma gjør jeg dette ved å legge inn data manuelt i programmet, og lager variabler og legger inn kodingen på svaralternativene. På undersøkelsen som jeg gjorde gjennom undersøkelsesprogrammet; SurveyXact, overførte jeg data til Excel og la det videre inn i SPSS.

3.7.1 Rensing av data før analyse

Etter at jeg la inn alle dataene i SPSS gikk jeg gjennom svarene og skrev alle tall i riktig format, det vil si ta bort komma og punktum og skrive beløp i hele tusen. Jeg måtte også fjerne setninger der respondentene hadde svart med bokstaver, og deretter tolke svarene. Etter renskrivningen kikket jeg igjennom alle dataene for å sjekke om det var noen svar som var usannsynlige eller selvmotsigende. Jeg laget en ekstra variabel der jeg ga usannsynlige svar verdien 0, slik at jeg kunne luke ut disse i tabellene til analysen.

En respondent hadde skrevet ”studielån”, som inntekt. Jeg måtte da vurdere om dette skulle regnes som kr 0, siden det egentlig er et lån, eller om det skulle bli vurdert som kr 94 000, som er det studenter får utbetalt i lån og stipend for ett år. Siden lån og stipend blir brukt til å

betale husleie m.m. og er en slags inntekt for studenten vurderte jeg det til at dette ble regnet som en inntekt. Jeg merker meg imidlertid at dette egentlig er gjeld brukt til å betale annen gjeld.

Andre vurderingssaker forekom også, for eksempel så skrev noen at egenkapitalen var kr 10 000, pluss eventuell gevinst ved salg av annen bolig. Dette er det umulig for meg å vite hva er, og egenkapital ble derfor satt til kr 10 000 i det tilfellet.

Dette viser noen av vanskelighetene ved å analysere en spørreundersøkelse. Respondenter svarer i forskjellig formater og det er til en viss grad opp til undersøkeren å prøve å tyde hva som er ment med svarene slik at en kan bruke de i en analyse. I min undersøkelse var det mest rensing av data i form av tallformat og lignende, og heldigvis ikke mange plasser jeg måtte tyde svarene.

3.7.2 Statistiske mål og sammenligningsverdier

Siden denne utredningen har en beskrivende problemstilling vil analysedelen inneholde tabeller og grafer, som det blir diskutert ut ifra. De statistiske målene, som kommer til å bli diskutert, er gjennomsnitt og median.

For å diskutere forskjeller og eventuelle likheter brukes også økonomiske verdier, disse er; belåningsgrad, gjeldsgrad og inntekt i forhold til boliglån.

Belåningsgraden sier noe om hvor mye lån eller egenkapital en har i forhold til boligverdien, og det er dette som en ser på når en ser om låntaker har 15 % egenkapital eller ikke.

For å regne ut belåningsgraden bruker en følgende formel:

Belåningsgrad= $((\text{Lånebeløp} \cdot 100) / \text{pantets markedsverdi})$ (Finansleksikon, [s.a.]-a)

Jeg har brukt formelen under fordi da ser en lettere hvor mye egenkapital en har i forhold til boligverdien, dersom en vil bruke disse tallene også.

Belåningsgrad= $(1 - (\text{Egenkapital} / \text{Boligpris}))$

Gjeldsgrad er hvor mye gjeld en har i forhold til egenkapital. Jo høyere gjeldsgrad en har, jo mer usikker er økonomien din (Sander, 2004).

Gjeldsgrad= $\text{Gjeld} / \text{Egenkapital}$ (Finansleksikon, [s.a.]-b)

Det siste økonomiske målet, som blir brukt i denne utredningen, er boliglån i forhold til inntekt, formelen for dette er ganske enkelt: Boliglån/Inntekt

4 Resultater

4.1 Beskrivelse av undersøkelsen

I løpet av undersøkelsesperioden kom det inn svar fra 101 respondenter, der 37 vurderer å kjøpe og 64 har kjøpt. Av respondentene kom 25 svar fra meglerfirma og banker, og 76 kom fra Facebook.

Tabell 9: Oversikt over respondenter etter sortering

| | Antall | Prosentvis fordeling |
|------------------|--------|----------------------|
| Vurderer å kjøpe | 37 | 37,8 |
| Har kjøpt | 61 | 62,2 |
| Total | 98 | 100,0 |

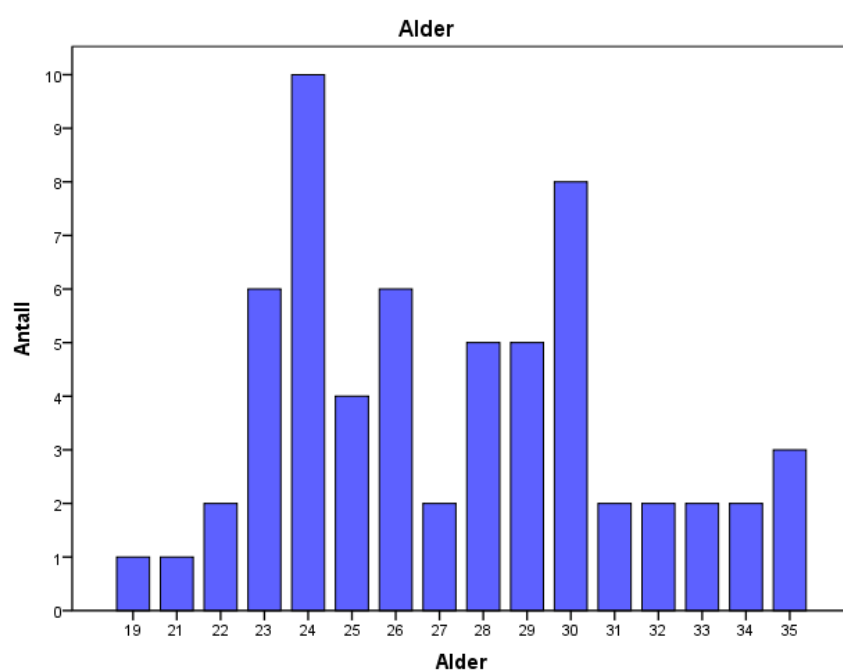
Etter at de respondentene, som var selvmotsigende eller usannsynlige ble trukket fra, ble det totale utvalget 98 stk., og fordelte seg som vist i tabell 9 mellom de som vurderer å kjøpe og de som har kjøpt. De tre respondentene som ble trukket fra, kom i fra Facebook-utvalget. Det er utvalget på 98 stk., som brukes videre i beregningene når det er snakk om totalt antall.

Tabell 10: Respondenter fordelt på fylker

| Fylke | Antall | Prosentvis fordeling |
|----------------|--------|----------------------|
| Akershus | 1 | 1,0 |
| Aust-Agder | 16 | 16,3 |
| Buskerud | 1 | 1,0 |
| Hordaland | 5 | 5,1 |
| Nordland | 1 | 1,0 |
| Oslo | 12 | 12,2 |
| Rogaland | 11 | 11,2 |
| Telemark | 1 | 1,0 |
| Vest-Agder | 20 | 20,4 |
| Sum | 68 | 69,4 |
| Manglende svar | 30 | 30,6 |
| Total | 98 | 100,0 |

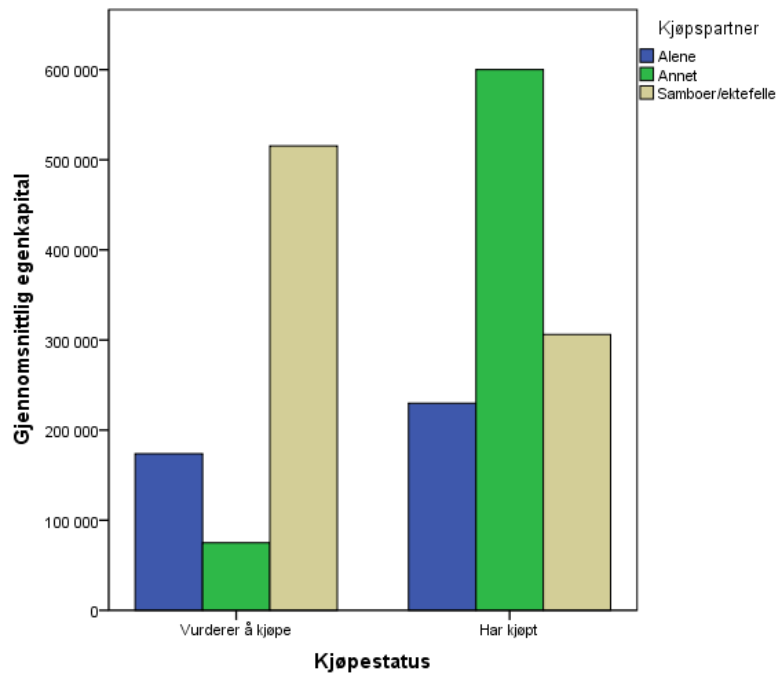
I tabell 10 vises en oversikt over hvor respondentene har kjøpt eller vurderer å kjøpe bolig. Det er flest respondenter i Aust-Agder, Vest-Agder, Oslo og Rogaland, men det er også litt fordelt i resten av landet. En ser også at det mangler 30 svar, de fleste av disse manglende svarene er de skjemaene som ble levert til meglerfirma og banker, så disse respondentene har nok mest sannsynlig kjøpt eller vurderer å kjøpe bolig i Agder-fylkene. De resterende fem som mangler, er respondenter som ikke har svart på dette spørsmålet.

Figur 10: Alder på de som har kjøpt



I figur 10 vises aldersfordelingen på de som har kjøpt bolig, og den forløper seg fra 19 til 35 år. Som en ser så er det flest boligkjøpere i alderen 24 og 30 år. Dette er logisk i og med at mange er ferdige med utdannelsen rundt 24 års alderen og kanskje kjøper på nytt når de er 30 år gamle og har etablert seg med familie og barn.

Figur 11: Gjennomsnittlig egenkapital

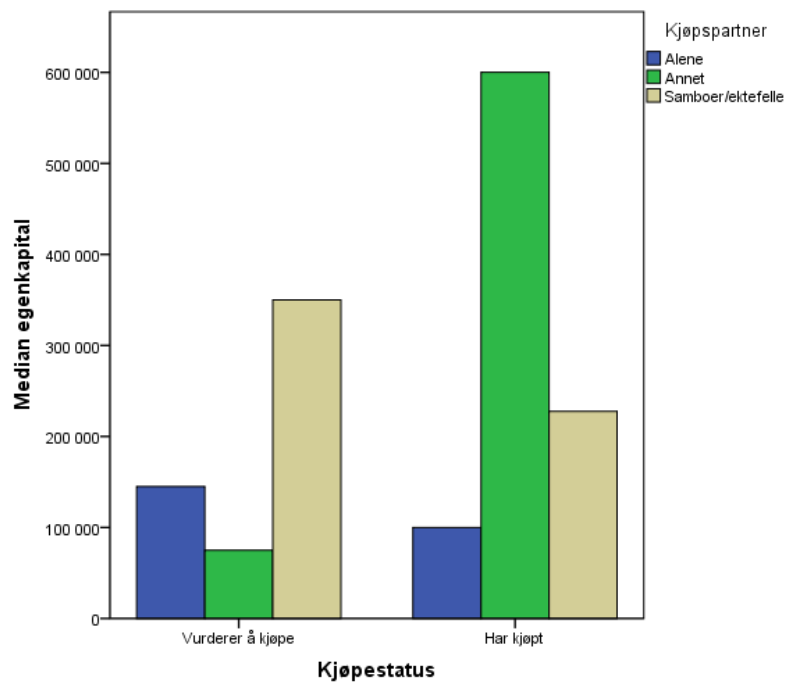


I figur 11 vises gjennomsnittlig egenkapital for alle kjøpsgruppene. Det vil si de som har kjøpt og de som vurderer å kjøpe, og de som har kjøpt/vurderer å kjøpe alene, sammen med samboer/ektefelle og de under ”annet”-kategorien.

Egenkapitalen for de som vurderer å kjøpe sammen med samboer/ektefelle er på ca. kr 500 000, noe som er veldig høyt. Egenkapitalen for de som vurderer å kjøpe alene er på ca. kr 180 000, noe som er mer realistisk. For de som har kjøpt, og skrevet annet på kjøpspartner, er egenkapitalen på kr 600 000. Dette er også veldig høyt, og henger nok sammen med at det er svært få respondenter i denne kategorien, og at de som befinner seg i denne kategorien kanskje har kjøpt bolig sammen med foreldre eller lignende, og derfor har mer egenkapital.

Gjennomsnittet kan ofte være misvisende fordi i tilfeller der en har noen svar som skiller seg ut fra de andre ved å ha unormalt høye eller lave verdier, kan disse være med på å drive opp eller trekke ned gjennomsnittet. Egenkapitalen for par som vurderer å kjøpe er på kr 500 000, noe som tyder på at det er en eller flere respondenter som drar opp gjennomsnittet her. Et annet mål som da vil være mer korrekt er medianen, som er vist i figur 12.

Figur 12: Median egenkapital



I figur 12 ser en at egenkapitalen er litt under kr 150 000 for de som vurderer å kjøpe alene og ca. kr 100 000 for de som har kjøpt alene. Det er altså en relativt stor forskjell i de to verdiene på gjennomsnitt og medianen, og det kan derfor tenkes at det er et par respondenter, som er med på å trekke gjennomsnittlig egenkapital opp. Medianen for par er kr 350 000 for de som vurderer å kjøpe og ca. kr 220 000 for de som har kjøpt, og viser nok et mer realistisk syn på egenkapitalen enn gjennomsnittet.

I nesten alle tilfeller så er egenkapitalen høyere for de som vurderer å kjøpe enn for de som har kjøpt. Årsaken til at egenkapitalen er såpass mye høyere for de som vurderer å kjøpe, kan være at de har et for optimistisk syn på sin fremtidige egenkapital i forhold til de som allerede har kjøpt. Det kan også være at de som vurderer å kjøpe har feilberegnet hvor høye gebyrene er i forbindelse med kjøp av bolig. En annen grunn kan være at mange av de som vurderer å kjøpe bolig, allerede har kjøpt sin første bolig og har derfor overskudd fra salg av tidligere bolig når de skal kjøpe ny bolig.

Tabell 11: Forskjeller mellom de som har kjøpt og de som vurderer å kjøpe

| Kjøpsstatus | Benevning | BSU, sparing | Hjelp fra foreldre, penger | Hjelp fra foreldre, kausjon | Ingen egenkapital | Hjelp fra andre familie-medlemmer | Startlån | Egenkapital fra salg av annen bolig | Forbrukslån |
|----------------------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|-------------|
| Har kjøpt n = 61 | Sum | 26 | 9 | 23 | 5 | 1 | 8 | 18 | 1 |
| | Prosent | 43 % | 15 % | 38 % | 8 % | 2 % | 13 % | 30 % | 2 % |
| Vurderer å kjøpe n = 37 | Sum | 21 | 11 | 13 | 0 | 1 | 7 | 11 | 0 |
| | Prosent | 57 % | 30 % | 35 % | 0 % | 3 % | 19 % | 30 % | 0 % |

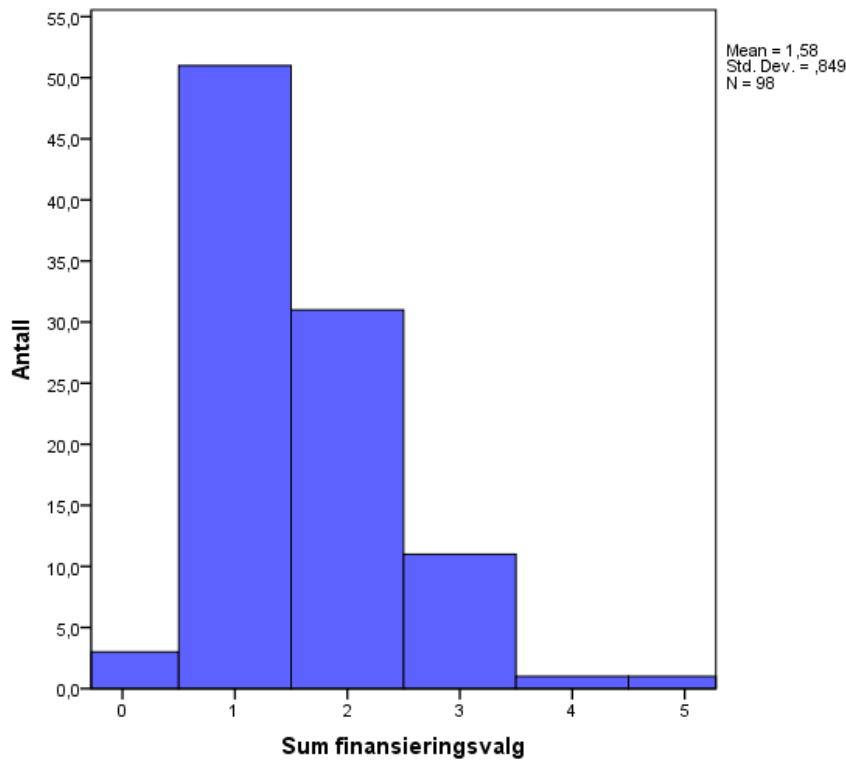
I tabell 11 over vises forskjeller i finansieringsalternativer for de som har kjøpt og de som vurderer å kjøpe bolig. Her ser en at de som vurderer å kjøpe, sparer mer enn de som har kjøpt (57 % i forhold til 43 %). Dette kan tyde på at de som vurderer å kjøpe faktisk har mer egenkapital enn de som har kjøpt og at de ikke har et for positivt syn på egenkapitalen. Andre forskjeller er at 30 % av de som vurderer å kjøpe i forhold til 15 % av de som har kjøpt, får hjelp av foreldre ved pengeoverføring. Det er også 8 % av de som har kjøpt, som ikke har noe egenkapital. Av de som vurderer å kjøpe så er det ingen som oppgir å ikke ha noe i egenkapital. Av disse kommentarene kan en nok si at det virker som at de som vurderer å kjøpe har mer egenkapital enn de som har kjøpt, men som sagt tidligere så har ikke de som vurderer å kjøpe betalt gebyrer og lignende enda, så det kan være dette har noe å si for forskjellene.

Videre i resultatdelen vil det gjøres nærmere rede for finansieringsalternativene.

4.2 Finansieringsalternativer

I figur 13 vises antall finansieringsvalg respondentene har benyttet ved anskaffelse av egenkapital.

Figur 13: Sum finansieringsvalg



Fra figuren så kan en se at den største parten av respondentene har brukt en måte å skaffe egenkapital på, mens mange også har brukt to og tre forskjellige alternativer for å samle egenkapitalen. De som ikke har noen alternativer er de som har fått fullt lån.

I tabell 12 på neste side vises en oversikt over de ulike finansieringsalternativene respondentene har benyttet. Tabellen er delt opp i de forskjellige kjøpsgruppene, altså de som kjøpte alene, sammen og annet, slik at vi ser hva som er mest vanlig for alle de tre gruppene.

Tabell 12: Finansieringsalternativer

| Kjøpspartner | Benevning | BSU, sparing | Hjelp fra foreldre, penger | Hjelp fra foreldre, kausjon | Ingen egenkapital | Hjelp fra andre familie-medlemmer | Startlån | Forbrukslån | Egenkapital fra salg av annen bolig |
|---------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------|-------------|-------------------------------------|
| Alene n=42 | Sum | 18 | 7 | 15 | 2 | 1 | 7 | 1 | 9 |
| | Prosent | 43 % | 17 % | 36 % | 5 % | 2 % | 17 % | 2 % | 21 % |
| Par n=53 | Sum | 27 | 12 | 19 | 3 | 1 | 7 | 0 | 20 |
| | Prosent | 51 % | 23 % | 36 % | 6 % | 2 % | 13 % | 0 % | 38 % |
| Annet n=3 | Sum | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | Prosent | 67 % | 33 % | 67 % | 0 % | 0 % | 33 % | 0 % | 0 % |
| Total n=98 | Sum | 47 | 20 | 36 | 5 | 2 | 15 | 1 | 29 |
| | Prosent | 48 % | 20 % | 37 % | 5 % | 2 % | 15 % | 1 % | 30 % |

Fra tabell 12 så ser en at det er sparing og BSU, som er de mest benyttede finansieringsalternativene, mens forbrukslån er det minst brukte. Totalt sett så har 48 % av alle respondentene spart før boligkjøp. Ved første blick er dette en bra prosentandel, men ifølge reguleringen fra Finanstilsynet så skal alle spare opp 15 % egenkapital, og dermed så burde andelen, som bruker sparing for å skaffe egenkapital, være mye høyere. Hjelp fra foreldre, både ved pengeoverføring og ved å stille tilleggsikkerhet, er også mye benyttet. I tabellen ser en at samlet hjelp fra foreldre (både kausjon og pengegave) er på 57 % av alle respondentene. Egenkapital fra salg av annen bolig og startlån er brukt av henholdsvis 15 % og 30 % av alle respondentene. Av respondentene er det bare 2 %, som svarer at de ikke har egenkapital i det hele tatt. Dette er bra og viser at de fleste sparer eller skaffer seg egenkapital på annen måte. På den andre siden viser det også at det er noen som får lån uten 15 % egenkapital, noe som er imot reguleringen.

Alle kjøpsgruppene viser de samme tendensene, men det kan se ut som at sparing og hjelp av foreldre er litt mer brukt av par, mens startlån er mest brukt av single, dersom en ser på prosentvis fordeling. Dersom en ser på annet-kategorien ser en at hjelp fra foreldre ved kausjon, er på 67 %. Det er få respondenter i denne gruppen, noe som er med på å øke prosenten, men dette høye tallet forsterker også sannsynligheten for at dette kanskje er unge, som kjøper bolig sammen med foreldrene.

4.3 Følger av egenkapitalkravet

I tabell 13 og 14 er de som ikke innfridde eller ikke regnet med å innfri egenkapitalkravet, trukket ut fra det totale utvalget. Dette har blitt gjort for å se om de har blitt frarådet og om egenkapitalkravet har hatt noen konsekvenser for dem.

Tabell 13: Frarådning av de som ikke hadde 15 % egenkapital

| | Antall | Prosentvis fordeling |
|----------------|--------|----------------------|
| Ja | 3 | 6,8 |
| Nei | 28 | 63,6 |
| Sum | 31 | 70,5 |
| Manglende svar | 13 | 29,5 |
| Total | 44 | 100,0 |

Som en kan se fra tabell 13 så er det bare 6,8 % av de som ikke innfridde egenkapitalkravet, som ble frarådet å ta opp boliglånet. Fra tabellen ser en også at det er en del respondenter som ikke har svart på dette spørsmålet. Årsaken til dette er at de som vurderer å kjøpe, ikke har fått dette spørsmålet.

Tabell 14: Konsekvenser for de som ikke hadde 15 % egenkapital

| | Antall | Prosentvis fordeling |
|----------------|--------|----------------------|
| Ja | 19 | 43,2 |
| Nei | 23 | 52,3 |
| Sum | 42 | 95,5 |
| Manglende svar | 2 | 4,5 |
| Total | 44 | 100,0 |

I tabell 14 har 43,2 % av de som ikke klarte å innfri egenkapitalkravet, svart at de mener egenkapitalkravet har hatt konsekvenser for dem. Her er det bare to svar, som mangler, og resultatet er derfor ganske sikkert.

I tabell 15 og 16 ser en den totale oversikten over de som har blitt frarådet eller ment at egenkapitalkravet har hatt konsekvenser for dem.

Tabell 15: Frarådning totalt antall

| | Antall | Prosentvis fordeling |
|----------------|--------|----------------------|
| Ja | 7 | 7,1 |
| Nei | 54 | 55,1 |
| Sum | 61 | 62,2 |
| Manglende svar | 37 | 37,8 |
| Total | 98 | 100,0 |

Av alle respondentene var det bare 7,1 %, som ble frarådet å ta opp boliglånet. Her er også de manglende svarene de som vurderer å kjøpe, som ikke har fått dette spørsmålet.

Tabell 16: Konsekvenser totalt antall

| | Antall | Prosentvis fordeling |
|----------------|--------|----------------------|
| Ja | 29 | 29,6 |
| Nei | 65 | 66,3 |
| Sum | 94 | 95,9 |
| Manglende svar | 4 | 4,1 |
| Total | 98 | 100,0 |

Av alle respondentene var det 29,6 %, som mente at egenkapitalkravet hadde hatt konsekvenser for dem. Her er det også noen manglende svar, og årsaken til disse er at det er noen som ikke har svart på dette spørsmålet.

En kan se av tabellene 13-16, at det er de som ikke innfridde egenkapitalkravet som har hatt flest konsekvenser fra kravet, noe som er logisk. Av de som ble frarådet, så er det fire av sju som har svart at egenkapitalkravet har hatt konsekvenser for dem. Med tanke på at disse har blitt frarådet å ta opp boliglån, så er det rart at ikke samtlige av de sju har hatt konsekvenser, som følge av egenkapitalkravet.

Tabell 17: Oversikt over konsekvenser

| | Antall | Prosentvis fordeling |
|--------------------------------------|--------|----------------------|
| Begrenset budgivning | 10 | 10,2 |
| Påvirket hvilken boligtype vi kjøpte | 8 | 8,2 |
| Måtte utsette boligkjøpet | 2 | 2,0 |
| Annet | 9 | 9,2 |
| Sum | 29 | 29,6 |
| Manglende svar | 69 | 70,4 |
| Total | 98 | 100,0 |

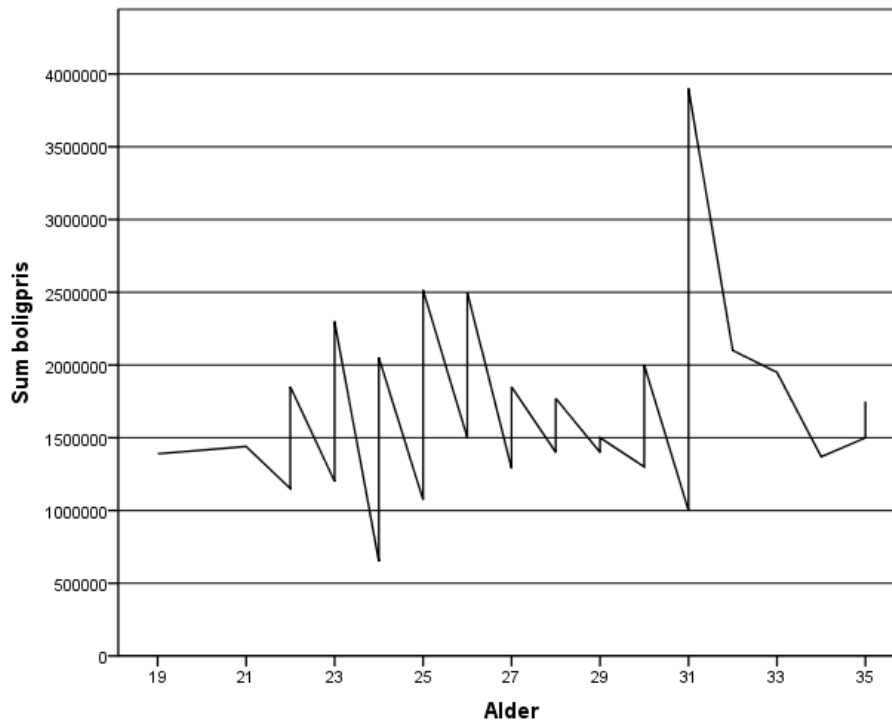
I tabell 17 vises de fleste konsekvensene respondentene oppgir at egenkapitalkravet har hatt for dem. De fleste har begrenset budene, mens de færreste faktisk har utsatt boligkjøpet. En kan nok diskutere gyldigheten av denne lave prosentandelen som har svart at egenkapitalkravet ikke har hatt noen konsekvenser, men dette kommer vi tilbake igjen til i begrensningene av undersøkelsen.

Av de som har huket av på annet, har to av dem svart at en konsekvens var at de måtte bruke kausjonist og sikkerhet for å kjøpe bolig.

4.4 Boligpriser

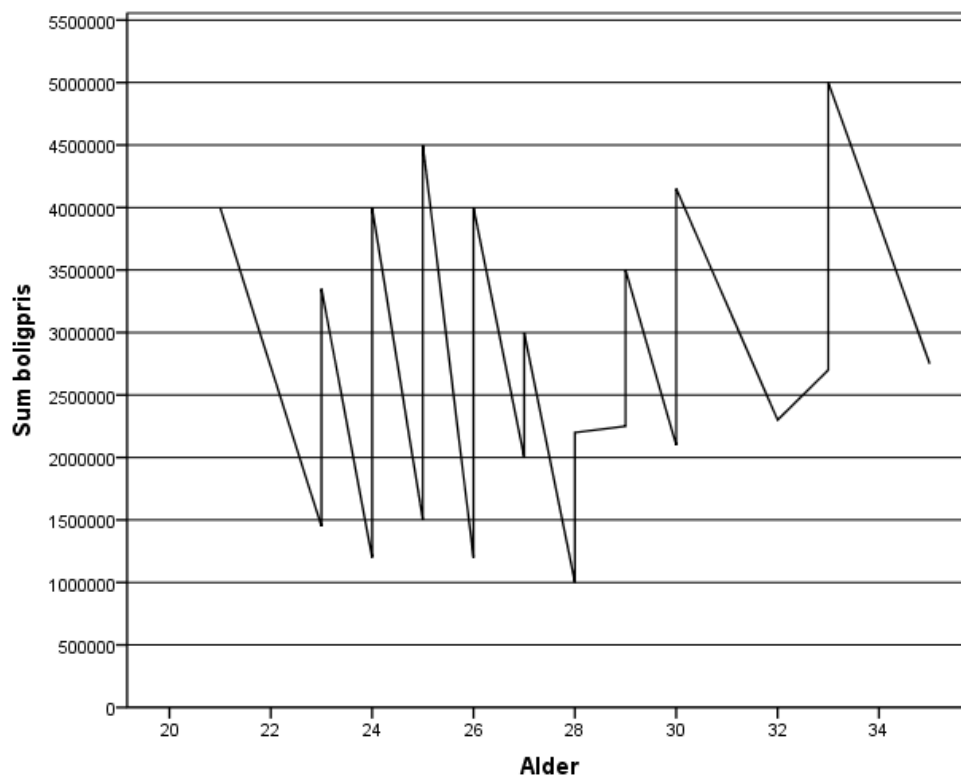
I teoridelen ble det diskutert at gjeldsgradene i norske husholdninger er blant de høyeste i Europa, spesielt for unge mennesker (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 6). I figur 14 vises boligpris fordelt på alder for de single, unge boligkjøperne i denne undersøkelsen.

Figur 14: Boligpris fordelt på alder, single



Ut ifra figuren ser en at unge kjøper boliger som varierer veldig i pris, samtidig som mange er i det høyeste prissjiktet. Den høyeste boligprisen er på omtrent kr 4 000 000 ved 31 år, noe som kan være logisk siden de som er i det eldre sjiktet, ofte har solgt en tidligere bolig og har bedre råd. Det som går imot at denne verdien er logisk er at dette er den eneste verdien som er over kr 2 500 000 og boligprisen går også ned igjen for de respondentene, som er eldre enn 31 år. Dette tyder på at det er en respondent, som har en høy verdi i forhold til de andre.

Figur 15: Boligpris fordelt på alder, par

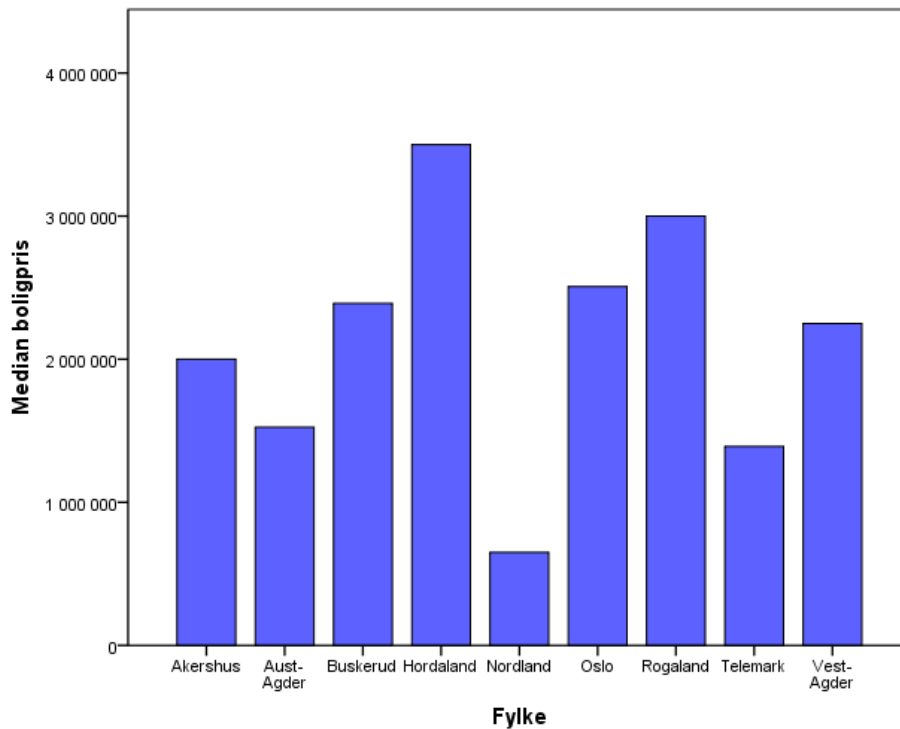


I figur 15 vises boligprisfordelingen på unge par. Her er høyeste pris på kr 5 000 000 rundt alderen 33 år. Som det vises av diagrammet er det mer svingninger i prisen for par, enn for single, og prisen ligger høyere, noe som er logisk med tanke på at de i disse tilfellene er to som betjener lånet.

4.5 Resultat fordelt på de forskjellige fylkene

I figur 16 vises gjennomsnittlig boligpris (forventet og faktisk boligpris slått sammen) fordelt på de forskjellige fylkene.

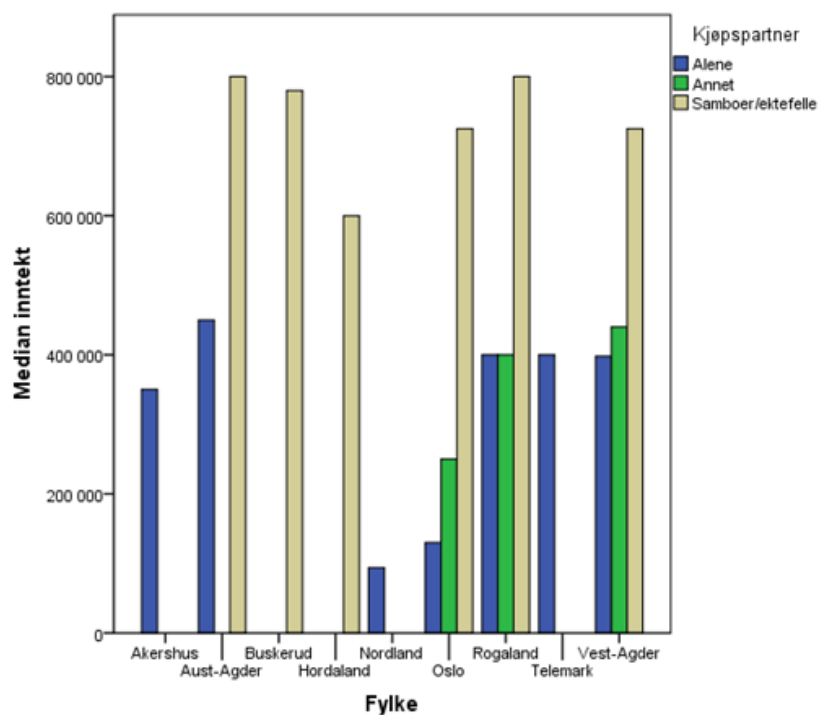
Figur 16: Median for boligpris fordelt på fylker



Her ser en at høyest pris er i Hordaland, Oslo og Rogaland, noe som til en viss grad samsvarer med boligstatistikken fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) (Norges Eiendomsmeglerforbund, [s.a.]). I statistikkene fra NEF er Hordaland og Bergen undersøkt separat, og prisene for Hordaland er derfor relativt lave. Bergen har i likhet med storbyene Oslo og Stavanger, høyere boligpriser enn distriktene (Norges Eiendomsmeglerforbund, [s.a.]). Det er derfor trolig at mange av respondentene, som har kjøpt i Hordaland, har kjøpt bolig i Bergensområdet eller har kjøpt større boliger.

I figur 17 på neste side vises median inntekt fordelt på de forskjellige fylkene i denne undersøkelsen.

Figur 17: Median inntekt fordelt på fylker



I figuren ser en at par generelt har høyere inntekt enn de som kjøper alene, noe som er logisk. Størrelsen på inntekten varierer på om det er par eller single. For single er den høyest i Aust-Agder og for par er den høyest i Rogaland.

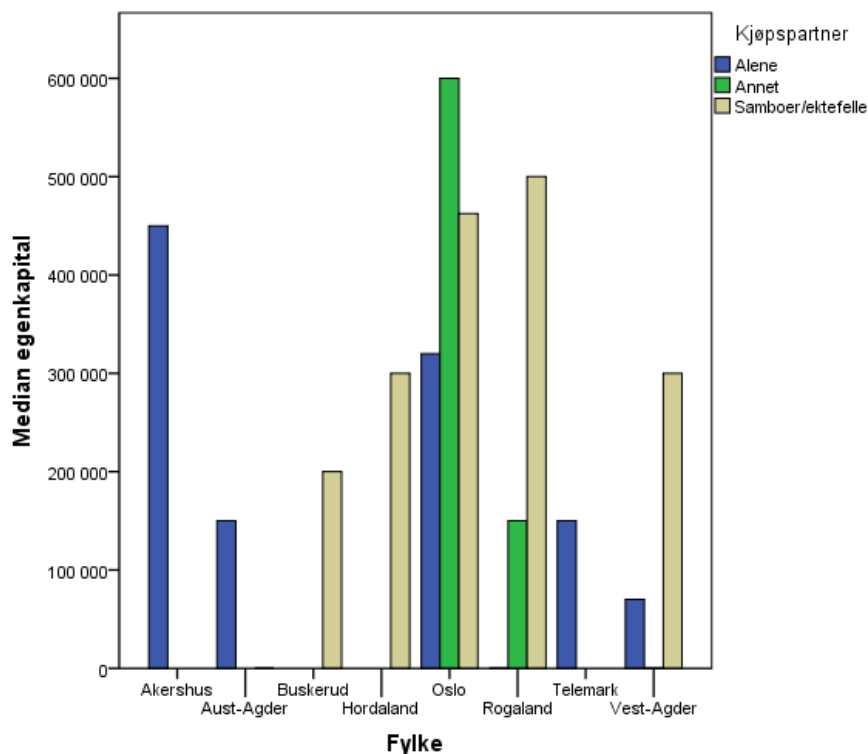
Ifølge statistikker fra Statistisk Sentralbyrå så var medianen for inntekt i 2011 høyest i Akershus og Rogaland, og lavest i Hedmark og Oppland. I denne undersøkelsen er det ingen respondenter fra Hedmark og Oppland, og av de stedene der det har vært respondenter så er det Aust-Agder og Telemark, som har de laveste inntektene. Medianen for inntekt var kr 331 000 og kr 341 000, i henholdsvis Rogaland og Akershus. Dette er litt lavt i forhold til resultatene i denne undersøkelsen der Rogaland har den nest høyeste inntekten på kr 400 000, og Akershus er også blant toppen med en inntekt på ca. kr 375 000. Aust-Agder og Telemark har ifølge SSB en median inntekt på kr 297 000 og kr 299 000. Dette stemmer ikke like bra med tall fra denne undersøkelsen. Inntekt i Telemark ligger på kr 400 000, og inntekt fra Aust-Agder ligger på ca. kr 425 000 (Statistisk Sentralbyrå, 2013).

Inntektstallene fra SSB er for hele befolkningen i Norge, og ikke bare unge mellom 18 og 35 år, noe som i teorien skulle ha dratt opp inntekten enda mer siden en som regel tjener mer jo

lengre en har arbeidet. Noe som taler for at tallene fra SSB stemmer, er at disse tallene er fra 2011 og kanskje har økt siden da.

I figur 18 vises medianen for egenkapital fordelt på de ulike fylkene og de forskjellige kjøpsgruppene.

Figur 18: Median for egenkapital fordelt på fylker



Egenkapitalen, for de som har kjøpt alene, er størst i Akershus og Oslo, og minst i Aust-Agder, Vest-Agder og Telemark. For par er den størst i Oslo og Rogaland og minst i Buskerud og Vest-Agder. Gradene av egenkapital blir litt tilfeldig på grunn av forskjellig responsrate for par og single i de forskjellige fylkene. Men en ser en tendens til at egenkapitalen er høyere for unge kjøpere i de store byene enn for unge kjøpere i distriktene. Dette henger nok sammen med det faktum at det er lavere boligpriser i distriktene enn i de største byene, og at det generelt sett er lavere inntekter i distriktene enn i storbyene, selv om dette ikke stemmer i denne undersøkelsen.

I tabell 18 blir to av de dyreste fylkene å kjøpe bolig i; Rogaland og Oslo, og et av de billigste fylkene; Aust-Agder sammenlignet, for å se om det er noen forskjell i hvordan respondentene skaffer egenkapital.

Tabell 18: Finansieringsalternativer; Rogaland, Oslo og Aust-Agder

| Kjøpsstatus | Benevning | BSU, sparing | Hjelp fra foreldre, penger | Hjelp fra foreldre, kausjon | Ingen egenkapital | Hjelp fra andre familie-medlemmer | Startlån | Forbrukslån | Egenkapital fra salg av annen bolig |
|----------------------|-----------|--------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------|-------------|-------------------------------------|
| Rogaland n = 11 | Sum | 7 | 0 | 3 | 0 | 0 | 3 | 0 | 4 |
| | Prosent | 64 % | 0 % | 27 % | 0 % | 0 % | 27 % | 0 % | 36 % |
| Oslo n = 12 | Sum | 6 | 6 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 | 4 |
| | Prosent | 50 % | 50 % | 33 % | 0 % | 0 % | 8 % | 0 % | 33 % |
| Aust Agder n = 16 | Sum | 5 | 3 | 5 | 3 | 0 | 3 | 0 | 3 |
| | Prosent | 31 % | 19 % | 31 % | 19 % | 0 % | 19 % | 0 % | 19 % |

Som det vises i tabellen så er det mye likt mellom alle tre fylkene, men i Oslo er det mer vanlig at unge boligkjøpere får mer hjelp fra foreldre enn i de andre to fylkene. Det er også interessant at unge voksne i Rogaland, som er den dyreste plassen å kjøpe, bruker minst hjelp fra foreldre, og sparer mest selv. Dette kan også henge sammen med at inntektene er litt høyere i Rogaland enn i Oslo og Aust-Agder.

4.5 Startlån

I tabell 19 og 20 vises en oversikt over de som har brukt startlån, altså 14 respondenter, for å se karakteristikaene til disse respondentene. Tabellene er videre delt opp i par og single for å få mest nøyaktige tall.

Tabell 19: Karakteristikk på respondenter som får startlån, single

| | Inntekt | Egenkapital | Sum boligpris |
|------------------|---------|-------------|---------------|
| Utvalgsstørrelse | 7 | 7 | 7 |
| Manglende svar | 0 | 0 | 0 |
| Gjennomsnitt | 409 714 | 143 571 | 1 477 857 |
| Median | 405 000 | 15 000 | 1 370 000 |

Fra tabell 19, for de single, ser en at de som mottar startlån ikke er direkte vanskeligstilte. De har en gjennomsnittlig inntekt på kr 409 714, noe som er en relativt høy inntekt for unge. Dersom en ser på medianen ser en at denne er på kr 405 000, noe som er nærme gjennomsnittet, dette er et tegn på at denne inntekten er ganske nøyaktig. Den gjennomsnittlige egenkapitalen er høy (kr 143 571), mens medianen er lav (kr 15 000). Dette tyder på at det er enkeltrespondenter, som bidrar med høy egenkapital og dermed drar opp gjennomsnittet, og det er derfor mer nøyaktig å bruke medianen. Boligprisen må en kunne si er relativt lav, med tanke på dagens boligmarked, og tilfredsstillende dermed Husbankens krav for de som kan motta startlån.

Tabell 20: Karakteristikk på respondenter som får startlån, par

| | Inntekt | Egenkapital | Sum boligpris |
|------------------|---------|-------------|---------------|
| Utvalgsstørrelse | 7 | 6 | 7 |
| Manglende svar | 0 | 1 | 0 |
| Gjennomsnitt | 461 286 | 68 333 | 2 184 286 |
| Median | 400 000 | 55 000 | 2 190 000 |

I tabell 20, som viser oversikten for par, er inntekten på gjennomsnittlig kr 461 286 og medianen er på kr 400 000. Dette er lavere enn antatt, siden dette er inntekter for to, og henger nok sammen med at inntektene for respondentene varierer mye. Årsaken til dette er at noen er eldre og tjener veldig bra, mens andre studerer fremdeles og har lav inntekt, så det mest korrekte målet vil nok være medianen. Egenkapitalen her er ganske lav med tanke på at de er to til å spare, og boligprisen er relativt vanlig når det er et par som kjøper sammen.

Ut ifra disse tabellene ser en at diskusjonen om hvorvidt noen er vanskeligstilte eller ei, er veldig aktuell og denne kommer vi tilbake til i diskusjonsdelen.

4.6 Belånings- og gjeldsgrader

I tabell 21 vises fordelingen av belånings- og gjeldsgradene i denne undersøkelsen. Her er sum respondenter 93, fordi det er 5 respondenter, som ikke har svart hvor mye de hadde i egenkapital.

Tabell 21: Belåningsgrader

| Belåningsgrad | Under 85 % | Over 85 % | Over 100 % | Sum |
|----------------------|------------|-----------|------------|-------|
| Antall respondenter | 38 | 55 | 23 | 93 |
| Prosentvis fordeling | 41 % | 59 % | 25 % | 100 % |

Tabellen viser at 41 % av respondentene har innfridd egenkapitalkravet, mens 59 % har mindre enn 15 % egenkapital. Av disse 59 % så er det 25 % som har en gjeldsgrad på 100 % eller mer.

For å kunne sammenligne tall fra denne undersøkelsen med tall fra tidligere undersøkelser har en sett på hvor mye lån respondentene har i forhold til inntekt. Det er en del usikkerhet knyttet til disse tallene fordi en, i denne undersøkelsen, ikke vet nøyaktig hva boliglånet er på. Det har derfor blitt tatt utgangspunkt i boligpris minus egenkapital, sett i forhold til inntekten, som burde gi et godt bilde på akkurat dette. Usikkerheten kommer av at respondentene har forskjellige måter å regne sammen egenkapitalen på.

Gjennomsnittlig lån i forhold til inntekt er på 5 og er høyere enn medianen, som er på 3. Dette kommer av at noen av respondentene har et svært høyt lån i forhold til inntekt, og det er nok mest realistisk å se på medianen. Denne sier at respondentene har tre ganger så høyt boliglån som inntekt, noe som stemmer bra med resultat fra tidligere undersøkelser.

For å sammenligne med tidligere undersøkelser har en også regnet ut gjennomsnittlig og median gjeldsgrad. Som sagt tidligere er gjennomsnittet mye høyere enn medianen, og derfor er det nok mer nøyaktig å se på medianen. (Selv om gjennomsnittet gir interessant informasjon om at det er noen respondenter med en svært høy gjeldsgrad). Ifølge økonomisk teori så er det bedre jo lavere gjeldsgraden er (Sander, 2004). I denne undersøkelsen er gjennomsnittlig gjeldsgrad på 15 og medianen for gjeldsgrad er 6. Selv om en ser på

medianen, er denne fremdeles er høy, og forteller at gjeldsgradene for utvalget i denne undersøkelsen er høye, noe som stemmer med tidligere undersøkelser.

5 Diskusjon

5.1 Forventninger og tidligere studier

Meningen med studien var å få frem hvordan unge håndterer egenkapitalkravet på 15 %. Alle oppslag i media og egen nysgjerrighet på dette førte til at jeg ville finne ut mer om dette emnet, som det ikke har vært forsket mye på fra før av.

Tidligere studier viser at hjelp fra foreldre har økt betraktelig etter at de nye retningslinjene kom, og hjelpen som er mest vanlig, er at foreldrene er kausjonister, stiller med tilleggssikkerhet eller låner barna penger (Norstat, 2012). Statistikker fra Husbanken viser også at flere og flere unge kommer til Husbanken for å få lån til sin første bolig. De unge boligkjøperne blir da behandlet som førstegangsetablerere eller vanskeligstilte, selv om de ikke nødvendigvis er sistnevnte. Tall fra 2012 viser at 12 512 personer fikk startlån, og tre av fire av disse personene hadde ikke oppspart egenkapital og fikk med andre ord lån på 100 % av boligverdien (Elvsborg, 2013). Bortsett fra disse tallene har det ikke vært mye forskning på emnet og det var derfor spesielt spennende å skrive denne utredningen.

Mine egne forventninger til undersøkelsen var at det kom til å komme frem at størstedelen av respondentene har fått hjelp av foreldre på en eller annen måte. Jeg tenkte også at flesteparten ikke hadde klart å spare opp 15 % egenkapital før de kjøpte bolig, og at egenkapitalkravet derfor hadde hatt konsekvenser for de fleste. Siden jeg hadde lest i en avis at noen unge brukte forbrukslån for å skaffe egenkapital, ble jeg nysgjerrig på om noen faktisk gikk så langt, men i utgangspunktet tenkte jeg at dette ikke var sannheten. Den siste forventningen jeg hadde til studien var at det ikke var mange som hadde blitt frarådet, siden det betyr at husholdningen egentlig ikke har råd til boligen.

Resultatene stemte ganske bra med det jeg trodde på forhånd. Svært mange av de som kjøper (57 %) har fått hjelp fra foreldre og ganske mange har fått startlån (15 %). Det var også en respondent som svarte at vedkommende hadde brukt forbrukslån, som egenkapital. Det er ikke mye, 1 av 98, men viser at det nok forekommer slike tilfeller.

Det som overrasket meg mest var antall respondenter som kjøper bolig for andre gang i aldersgruppen jeg studerte, og som dermed har overskudd fra salg av annen bolig, som egenkapital. Dette kan tyde på at mange unge har kjøpt bolig før egenkapitalkravet kom og dermed fått sjansen til å selge boligen på et ”godt” marked i ettertid og sittet igjen med en god del egenkapital. Dette kan være med å vise at det var lettere å komme seg inn på

boligmarkedet før, og at de som kom inn på boligmarkedet tidligere ble tjent med dette. I denne undersøkelsen har vi ikke tall som kan underbygge dette, så dette blir bare en antakelse.

5.2 Diskusjon av funn

5.2.1 Startlån

Startlån er en mye brukt ordning som har fått gjenopptatt sin popularitet i Norge. I denne undersøkelsen kom det frem at 15 av 98 personer brukte dette finansieringsalternativet. Dette er en god del av utvalget; 15 %, og viser det som var antatt på forhånd; nemlig at startlån er mye brukt.

Innvilgelse av startlån har ikke foregått ubemerket. Det har vært mye uenigheter om hvem som er vanskeligstilte nok til å få lån og deretter hvordan dette lånet skal behandles når bankene skal kreve 15 % egenkapital. Det vil si, skal startlånet gå inn i egenkapitalen eller skal det bli innberegnet i lånebeløpet?

Av undersøkelsen kom det frem at single som mottar startlån har høy inntekt, kjøper boliger til gjennomsnittlig pris, men har relativt lav egenkapital dersom vi ser på medianen. Det er ikke mye som virker vanskelig for disse respondentene, men siden egenkapitalen ikke er høy nok blir derfor mange unge boligkjøpere kategorisert som vanskeligstilte. Parene har litt høyere inntekt enn single, kjøper dyrere boliger, og har også høyere egenkapital dersom vi ser på medianen, men fremdeles ikke nok til å dekke egenkapitalkravet.

I undersøkelsen kom det også frem at det er en større prosentandel single som får startlån enn par, noe som henger sammen med at single vanligvis er mer vanskeligstilte for å komme inn på boligmarkedet enn par som har to inntekter.

En annen gruppe som er vanskeligstilt, er arbeidsinnvandrere. Arbeidsinnvandrere har ofte ikke foreldre i landet som kan hjelpe de, og deres eneste mulighet for å komme seg inn på boligmarkedet er antageligvis startlån. Problemet for innvandrerne er imidlertid at de ikke har nok inntekt og egenkapital for å få lån i privat bank, mens de kanskje har for høy inntekt til å få startlån (Husbanken, 2012b, s. 10). Dette gjør det vanskelig for dem å komme seg inn på boligmarkedet.

Når det gjelder utbetalingen av startlån har Finanstilsynet og Husbanken to forskjellige retningslinjer for hvordan dette skal foregå. Finanstilsynet mener at startlånet skal inngå i

lånebeløpet, mens Husbanken mener at kommunene selv kan velge hvordan de vil gi startlånet, enten som fullfinansiering av bolig eller som en del av egenkapital (Baltzersen, 2011; Husbanken, 2013). Dette skaper diskusjoner fordi det ikke hjelper noe at Finanstilsynet har et maksimalt lånebeløp, samtidig som Husbanken kan gi den samme personen et større lånebeløp. Dette fører til at risiko for lånetaker, og også samfunnet, er like stor dersom det skulle inntreffe en finanskrise.

En annen diskusjon i forbindelse med retningslinjene for bruk av startlån er at bankene kan drive konkurranse i form av at bankene som regner startlån som egenkapital, får flere lånekunder enn de som ikke gjør det. Dersom det blir enigheter om å ikke bruke startlån som egenkapital, slik som Finanstilsynet mener, kan det være flere blir fristet til å bruke forbrukslån i stedet. (Selv om dette egentlig ikke skal gå an dersom en får opprettet et gjeldsregister). Dette vil da være med på å øke risikoen for forbruker enda mer enn ved bruk av startlån, fordi forbrukslån er mye dyrere.

Det har også vært diskusjoner om hvorvidt kommunen har nok kompetanse til å bestemme hvem som skal få startlån, og hvor mye de utvalgte skal få. Fra antall avslag på søknader grunnet manglende betalingsevne ser en at Husbanken har systemer for å undersøke økonomien til låntaker. Det er imidlertid diskutabelt at Husbanken har mulighet til å gi ut lån, når sertifiserte kunderådgivere i private banker ikke kan.

Som en ser av diskusjonen ovenfor så er det mye usikkerhet knyttet til startlån.

Retningslinjene fra Husbanken og Finanstilsynet er motstridende og utdelingen av startlån er tvetydig. Dette tyder på at det er et behov for avklaringer.

5.2.2 Boligboble – boligpriser

I teoridelen kom vi inn på hvilke betydninger startlånet har for samfunnet og boligmarkedet. Finanstilsynet strammer inn, mens Husbanken løser opp, dette fører til at hensynet med egenkapitalkravet blir borte og faren for boligboble stiger. Unge forbrukere går til andre kredittinstitusjoner for å få det de ikke får i private banker. Av undersøkelsen ble det bekreftet at forbrukslån forekommer, men ikke hyppig, og det er kanskje mest korrekt å si at Husbanken er den andre kredittinstitusjonen som unge kommer til for å få hjelp.

Hjelp fra Husbanken fører til at prisene fortsetter å stige fordi boligkjøpere da får råd til å kjøpe dyrere boliger. I teoridelen så vi at regjeringen har tre metoder, i tillegg til

pengepolitikk, å styre boligprisene på. Disse er skatt, regulering av utlån til bolig i private banker og regulering av tilgang til tomter og boliger (NOU 2011: 1, s. 154). Dersom vi sammenligner informasjon om boligprisene i teoridelen med det som ble avdekket av undersøkelsen, ser en at det stemmer ganske bra. Oslo, Rogaland og Hordaland ligger høyest på priskurven. I Oslo og Stavanger er det lite tilgang på tomter og boliger, samtidig som Stavanger har hatt økende popularitet i forbindelse med oljebransjen og mange arbeidsplasser, og det blir derfor stort prispress (Frafjord, 2012; Lundgren & Svelle, 2012). Disse høye prisene, og dermed også høye boliglån fører til usikre tilstander.

Aust-Agder og de mindre fylkene viser at pristeorien stemmer også her, ved at det ikke er like stor pågang og prispress. Det er stor tilgang på tomter og boliger, og restriksjonen her ligger bare i boliglån (ved at en må ha 15 % egenkapital), og prispresset blir derfor ikke like høyt som i de store byene (Røed Larsen & Sommervoll, 2004, s. 11-12).

Hvorvidt disse prisene viser at vi er i en boligboble eller ikke er vanskelig å vite, fordi dette vet en som regel ikke før etter at boblen har sprukket (NOU 2011: 1, s. 152). Det en imidlertid kan se er at boligprisene har økt mye siden 2008, spesielt i storbyene der det har vært kraftig vekst, mens småplasser har stagnert litt. Dette viser et tvetydig bilde der en ser at egenkapitalkravet har hjulpet litt i noen tilfeller, samtidig som at storbyene kan vise tendenser til boligboble.

Selv om det er negative konsekvenser av startlån, så er det en bra ordning for de som er vanskeligstilte og som ikke kommer inn på boligmarkedet på egenhånd, men samtidig så er det forbundet risiko med det. Det er denne risikoen Finanstilsynet prøver å redusere, samtidig som Husbanken øker den. En må veie sosiale goder mot økonomisk risiko, og dette vil det alltid være forskjellige meninger om avhengig av om en snakker med en økonom eller sosionom.

5.2.3 Hjelp av foreldre – klasseskille

Hjelp av foreldre var en av hovedmåtene å skaffe seg egenkapital på i undersøkelsen. Den hjelpen som er mest brukt er bruk av foreldre som kausjonister og pengeoverføring. Siden det er en ganske stor andel unge, som bruker foreldre for å skaffe seg egenkapital har nok FNO et poeng i at det kan bli et klasseskille. Ikke alle har rike foreldre, og når det viser seg at 57 % av de som svarer på undersøkelsen har brukt hjelp fra foreldre for å skaffe egenkapital, er det en

indikasjon på at egenkapitalkravet kan føre til et klasseskille i samfunnet. Unge som har foreldre, som leier bolig i stedet for å eie, har for eksempel ikke mulighet for å få hjelp av foreldrene. En annen gruppe som også er i samme situasjon er både første- og andregenerasjons innvandrere siden de som regel ikke har foreldre som eier bolig og dermed kan gi pant. Dette fører dermed til et enda større klasseskille.

Hjelp fra foreldre i form av kausjon eller at de er medlåntakere har også et annet dilemma knyttet til seg – nemlig at foreldre påtar seg risikoen for boliglånet i tilfelle barna ikke kan betale for seg lenger (Finansportalen, [s.a.]-a). Som sagt i teoridelen er det mye som kan forandre seg i finansmarkedet. Dersom foreldre, i en nedgangstid, har lån på sitt eget hus og må betale avdrag på barnas lån i tillegg, er det ikke mye igjen av den personlige økonomien i slutten av måneden. En annen risiko ved å binde seg til å være kausjonist er at det blir dyrere og vanskeligere for foreldre å få andre lån fordi de allerede er begrenset av sine barns lån. Dette har følger dersom foreldre for eksempel vil pusse opp bolig, kjøpe hytte eller får andre uforutsette utgifter.

En av hovedårsakene til at Finanstilsynet kom med egenkapitalkravet i 2010 var at tidligere finanskriser hadde vist at reduserte gjeldsgrader hjalp for å redusere usikkerhet (Finanstilsynet, 2010). Siden mange unge voksne får hjelp av foreldre eller benytter seg av startlån, ser en at usikkerheten ikke har forbedret seg for forbrukerne. Bankene får imidlertid økt sin sikkerhet fordi de har flere som garanterer for at lånet betales tilbake (Finansportalen, [s.a.]-a). Dersom låntakerne eller foreldre imidlertid ikke kan betjene lånene lenger, ser vi at dette har negative konsekvenser både for forbrukerne, bankene og samfunnet ellers.

En mer sosial konsekvens av at foreldre binder seg til barnas boliglån er at det ofte forekommer uenigheter innad i familien knyttet til denne type hjelp. Dersom det er flere barn i familien, må foreldre belage seg på å kunne stille med samme hjelp til alle barna, noe som ikke er like enkelt og kan føre til uenigheter. Hjelp fra foreldre fører også til at barna er avhengige av foreldrene langt inn i voksenlivet.

Det faktum at norsk ungdom som kjøper bolig, får såpass mye hjelp av foreldre, viser at egenkapitalkravet fører til at nordmenn tar mer risikofylte sjanser for å oppnå egenkapitalkravet.

Det er en del sider av egenkapitalkravet som har ført til klasseskille. Som nevnt ovenfor fortsetter boligprisene å øke når noen får lån og har råd til å betale de høye prisene, men

samtidig så er det mange som ikke får utlevert startlån eller får hjelp fra foreldre, og som dermed ikke kan kjøpe bolig. Dette fører derfor til et skille i samfunnet, samtidig som boligprisene øker.

5.2.4 Effekter av egenkapitalkravet

Frarådning

Frarådningsplikten er jo først og fremst for å beskytte forbrukerne når de tar opp lån. Et interessant punkt i undersøkelsen er da at av de sju som har skrevet at de har blitt frarådet å ta opp lån, er det samtidig noen (42,9 %) som ikke har opplevd noen konsekvenser som følge av egenkapitalkravet. Dette er med på å vise at frarådning ofte kun er en formalitet for banker slik at de kan sikre seg for tap, og at frarådningsplikten egentlig ikke fungerer slik som det er ment.

Fra teoridelen så en at det i 2010 ble frarådet, men likevel bevilget 51 % av lånene, som hadde likviditetsunderskudd, i forhold til en andel på 81 % i 2012 (Finanstilsynet, 2012b, s. 10).

Dette er også med på å vise at etter egenkapitalkravet kom, så har banker tydd til frarådningsplikten for å kunne gi ut boliglån selv om låntakerne mangler egenkapital.

Belåningsgrad- og gjeldsgrad

Fra beregningen av belåningsgradene i undersøkelsen kommer det frem at 41 % hadde 15 % egenkapital eller mer, mens 59 % av respondentene har mindre enn 15 % egenkapital, og som dermed ikke har nok egenkapital i forhold til boligverdi. I boliglånsundersøkelsen fra 2012 var det 43 % av de yngre respondentene som hadde en belåningsgrad på over 85 %. Av de som hadde en belåningsgrad på 100 % var det 19 % av de yngre respondentene i boliglånsundersøkelsen, mens det i min undersøkelse var 25 % av respondentene som hadde en belåningsgrad på 100 %. Boliglånsundersøkelsen i regi av Finanstilsynet viser at egenkapitalkravet har hjulpet litt med å redusere belåningsgradene, men når vi ser i min undersøkelse, som er foretatt i 2013, er de fremdeles høye. Dette viser at egenkapitalkravet egentlig ikke har hatt noen dempende effekt, noe som er rart i og med at dette er et av de mest fremtredende kravene fra Finanstilsynet. Det blir derfor spennende å se hva som blir resultatene i Boliglånsundersøkelsen i 2013.

Reguleringen fra Finanstilsynet fører til at unge strever med å få nok egenkapital for å ta opp boliglån. Et av spørsmålene denne utredningen skulle belyse var om det er mange som har brukt forbrukslån for å skaffe nok egenkapital. I denne undersøkelsen var det bare én som hadde brukt dette alternativet. Dette betyr enten at folk vet hvor dyrt og risikofylt dette er, eller at respondentene er forlegne for å opplyse om dette i spørreundersøkelsen.

Noe som taler for at egenkapitalkravet reduserer risiko for forbrukerne, er at i denne undersøkelsen kom det frem at 48 % av respondentene har spart en del eller noe av egenkapitalen selv i form av BSU eller annen sparing. Dette går i retning av at unge boligkjøpere sparer mer før de kjøper bolig, og dermed står stødigere økonomisk enn tidligere.

Innledningsvis i teoridelen kom det frem at Forbrukerrådet mente at noen unge har en gjeldsgrad på så mye som 322 % (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 7). Siden jeg ikke har spurt om eksakt boliglån eller sum eiendeler i denne spørreundersøkelsen kan jeg ikke si noe helt nøyaktig om gjeldsgraden i prosent, men ut ifra de tallene vi har, der gjennomsnittlig gjeldsgrad er 15 og medianen for gjeldsgrad er 6, ser en at gjeldsgradene er mye større enn de burde være.

Andre tall fra Forbrukerrådet stemmer imidlertid bedre. Forbrukerrådet har sagt at noen av de unge voksne, som har høy gjeldsgrad, har fem ganger så høyt boliglån som inntekt (Forbrukerpolitisk avdeling, 2012, s. 7). Gjennomsnittet i denne undersøkelsen passer bra med disse funnene, men det blir nok dratt opp av det faktum at det er noen studenter, som ikke tjener mye, som tar opp lån. Medianen på 3 viser kanskje et mer eksakt bilde og viser at dette samsvarer med retningslinjene fra Finanstilsynet, som er lån på tre ganger inntekten før skatt (Finanstilsynet, 2010).

Som skrevet i teoridelen, så har Norge stått stødig økonomisk i lang tid nå. Vi ble ikke svekket like mye som andre land av finanskrisen i 2008, og dette førte nok litt til at vi fikk en positiv, om ikke *for* positiv holdning til vår egen økonomi. Oljeindustrien går bra, vi har gode lønninger, boligprisene stiger og vi låner i den tro at boligprisene vil fortsette å stige slik at vi sitter igjen med nok av penger dersom vi en gang selger boligen vår (Finanstilsynet, 2012c, s. 14). Og dette er korrekt akkurat nå, men dersom en boligboble skulle oppstå og boligverdiene synker og vi mister arbeidet, sitter vi igjen med mye gjeld. Det er dette scenarioet Finanstilsynet vil prøve å unngå.

Konsekvenser

Av de 101 respondentene i undersøkelsen var det 28,7 % som svarte at de hadde hatt konsekvenser som følge av det økte egenkapitalkravet. Den vanligste konsekvensen er at kravet har begrenset budgivningen og at respondentene har måttet kjøpe en annen boligtype enn de opprinnelig ønsket å kjøpe. De færreste skrev at de måtte utsette boligkjøpet, og dette underbygger faktumet at unge finner en måte å komme seg på boligmarkedet.

Noe som taler for at egenkapitalkravet her virker til sin hensikt er at respondentene kjøper rimeligere boliger og kanskje mindre enn de ønsket, men samtidig så er det 59 % av respondentene som har en belåningsgrad på over 85 %, og som dermed burde hatt en konsekvens av egenkapitalkravet hvis det fungerer som det skal.

6 Bidrag, begrensninger og implikasjoner

6.1 Begrensninger

I alle utredninger er det begrensninger og denne oppgaven er intet unntak. Mangelfull tid, penger og ressurser gjør det vanskelig å foreta en omfattende undersøkelse. I dette tilfellet er jeg fornøyd med det som har blitt avdekket som følge av oppgaven, i forhold til ressursene, men jeg vil gå igjennom begrensningene først.

Den første begrensningen er, som nevnt tidligere, at utvalget for det meste befinner seg på Sørlandet. Årsaken til dette er at det var vanskelig å finne samarbeidspartnere over hele Norge, som ville hjelpe. Dette fører til at min oppgave i stor grad bare viser hvordan egenkapitalkravet og prisvekst har påvirket unge i Sør-Norge, og ikke så mye i resten av landet. Begrensningen her er at Agder-fylkene og resten av Sørlandet, generelt har mindre prisvekst, og konsekvenser av egenkapitalkravet blir dermed ikke så store som de ville ha blitt dersom en fikk flere svar fra for eksempel Oslo eller Stavanger i undersøkelsen.

Jeg foretok også undersøkelsen på Facebook der det er, selv om jeg ba venner dele linken videre, stor sannsynlighet for at bare de nærmeste venner og bekjente av meg svarte. Dette fører dermed til et skjevt utvalg og blir en begrensning i undersøkelsen. Det positive med undersøkelsen på Facebook er at jeg også har fått informasjon om hvordan kravet påvirker unge i andre landsdeler, noe som jeg ikke hadde fått dersom jeg ikke delte den på Internett. Facebook har ført til at jeg kunne dele min undersøkelse rundt i Norge, og til at jeg unngikk begrensninger knyttet til ressurser og tid.

En annen begrensning i forhold til undersøkelsen på Facebook er at når jeg opprettet den web-baserte undersøkelsen i SurveyXact, så valgte jeg at undersøkelsen skulle være anonym. Dette førte til at jeg ikke fikk sett det respondentene har svart under ”annet”-kategorien når det er under 10 svar.

Andre begrensninger er at respondentene kan føle at de ikke er anonyme når de svarer på spørreskjemaet i banker og meglerfirma (selv om skjemaene ble lagt i en separat konvolutt og skulle behandles konfidensielt). Eksempel er spørsmålet om de har brukt forbrukslån til å skaffe egenkapital. Dette kan føre til at de mest interessante respondentene lar være å svare, eller at de svarer uærlig på skjemaet. Denne begrensningen forsvinner imidlertid når en legger undersøkelsen ut på Internett.

Den siste begrensningen jeg vil nevne er menneskelige feil, som kan forekomme ved behandling og inntasting av data.

6.2 Bidrag

Selv om det er en del begrensninger, er det også viktig å gjennomføre en slik utredning som dette. En av grunnene til at det var en vanskelig undersøkelse å fullføre var jo at det ikke eksisterte så mye informasjon om dette emnet fra før av, og det avdekker behovet for å finne ut mer om unges håndtering av egenkapitalkravet.

Som følge av utredningen har vi fått opplysninger om hvordan unge voksne forholder seg til egenkapitalkravet, hvilke konsekvenser de møter og om det er noe hjelp i egenkapitalkravet for å motvirke risiko. I stedet for å lese artikler om hvilke måter unge skaffer seg egenkapital uten å se noe bakgrunnsstoff, har en nå oversikt over statistikker som viser hvordan virkeligheten er. Jeg har også funnet motsigende utsagn fra Finanstilsynet og Husbanken, som viser at egenkapitalkravet og retningslinjene rundt dette må avklares dypere.

Denne utredningen er interessant både fra et økonomisk perspektiv og fra et ungt menneskes synspunkt. Selv om det er en del begrensninger, så er det en nødvendighet å skrive om dette feltet. All ny informasjon er bedre enn ingenting.

6.3 Implikasjoner og råd

Implikasjoner og råd for forbrukere

Selv om det ser ut som at egenkapitalkravet mangler tydelige retningslinjer for private banker og Husbanken, er det viktig for forbrukerne å fortsette å spare til kjøp av bolig. Tankene bak egenkapitalkravet er, blant annet, at boligprisene skal dempes og at forbrukerne skal sikres, og dette gjøres best ved at nordmenn sparer mer i egenkapital før de kjøper bolig (Finanstilsynet, 2011a). Etter mye oppmerksomhet rundt maksimalt sparebeløp på BSU-konto og dyre boliger, har det nå kommet en ekstra BSU-konto der du ikke får skattefradrag, men kan spare kr 150 000 ekstra i egenkapital til den samme renten til formålet å kjøpe bolig (DNB, [s.a.]-b). Dette er et skritt i riktig retning og fører forhåpentligvis til at unge sparer mer, isteden for å velge andre mer risikofylte ordninger for å samle nok egenkapital.

For de som skal kjøpe bolig, er det lurt å tenke igjennom hvilke alternativer som er best å bruke for å skaffe egenkapital. En må tenke igjennom om en har lyst til å risikere å sette foreldre i en økonomisk ugunstig posisjon og om en klarer å betjene lånet. Slike spørsmål er viktige å tenke igjennom før en eventuelt velger å bruke foreldre som kausjonister eller medlåntakere. Det er også viktig å velge de gunstigste alternativene for å skaffe egenkapital. Startlån er med på å øke boligpriser og risiko for boligboble, som reguleringen fra Finanstilsynet arbeider for å redusere, men for forbrukere som vil kjøpe bolig er dette et billig alternativ (Solberg, 2012). Forbrukslån er et ugunstig og dyrt alternativ, som ikke burde brukes (Watz, [s.a.]). Må en ta opp forbrukslån for å kjøpe bolig, er det et klart tegn på at en må vente med kjøpe bolig.

Implikasjoner og råd for myndigheter og organisasjoner

Implikasjoner av utredningen er at en ser tydeligere hvilke effekter egenkapitalkravet har hatt og ut fra dette kan en se at det er behov for avklaringer. Husbanken og Finanstilsynet har motstridende retningslinjer, og for forbrukere og banker er det ikke lett å følge med i reglene. Det er tydelig av utredningen at Husbanken og Finanstilsynet legger vekt på forskjellige ting. Husbanken vil øke velferden til det norske folk i form av at alle skal ha en plass å bo, mens Finanstilsynet tenker mer på det økonomiske perspektivet og vil forhindre utviklingen i de høye boligprisene og gjeldsgradene (Finanstilsynet, 2011a; Husbanken, 2010c). Utredningen har med andre ord funnet mangler ved egenkapitalkravet og retningslinjene rundt det, noe som bør avklares slik at det ikke er tvil om reglene.

Etter å ha gjennomført denne undersøkelsen så vil et forslag til videre forskning, for myndighetene eller banker, være å gjennomføre undersøkelsen på landsbasis slik at en får en oversikt over hele landet og en større svarprosent.

Et annet forslag til videre forskning vil være å undersøke mer om bakgrunnen til respondentene. For eksempel hvilken utdanning de unge boligkjøperne har og hvilken utdanning foreldrene har. Dette vil da si litt mer om hvordan klasseskillet fordeler seg. En kunne også tatt med innvandrere i undersøkelsen for å finne ut hvordan egenkapitalkravet påvirker dem som ikke har noen til å hjelpe seg, og finne ut hvordan de klarer å skaffe seg bolig. Dette kunne vært noe FNO interesserte seg for siden de er opptatt av klasseskille-spørsmålet.

For både banker og myndighetene kunne det også vært interessant å utvide spørreskjemaet og tatt med hvor mye lån forbrukerne har tatt opp, slik at vi hadde visst sikkert hvor mye lån de hadde i forhold til inntekt. Det hadde også vært interessant dersom respondentene hadde skrevet opp hvor mye penger de samlet opp på hvert av finansieringsalternativene. Dette hadde gitt mye informasjon om risikoen banker, forbrukerne og samfunnet tar på seg.

Implikasjoner og råd for banker

Fra diskusjonsdelen ser en at det er et behov for at Husbanken og Finanstilsynet blir enige om hvordan bankene skal forholde seg til startlån, slik at også de private bankene kan bli enige. Dersom banker har forskjellig praksis på dette kan det virke konkurransevridende.

Noen råd til bankene vil være å øke grensen for sparing på BSU enda mer, slik at unge får bedre rentevilkår og større insentiv for å spare. Bankene burde også ha et kundemøte med unge, som skal kjøpe bolig, for å gå igjennom deres økonomiske situasjon og forberede dem på ansvaret som følger med å kjøpe bolig. Dersom foreldre er kausjonister eller medlåntakere bør kunderådgivere også snakke med dem om hvilket ansvar de tar på seg når de stiller med denne sikkerheten

7 Konklusjon

Meningen med denne utredningen var å finne ut hvordan unge håndterer egenkapitalkravet på 15 %, og hvilke konsekvenser kravet har hatt for de unge voksne og samfunnet ellers. De nye retningslinjene til Finanstilsynet skapte stor oppsikt blant banker og forbrukere da de først ble kjent, og media var med og bidro til oppstyret. Da jeg leste i aviser for å finne bakgrunnsstoff til dette emnet fant jeg mange interessante artikler, deriblant en som skrev at egenkapital ble dekket av forbrukslån, men som ikke hadde synlige statistikker på det de skrev. Jeg ble derfor interessert i å se om det faktisk kunne være slik at unge følte seg tvunget ut i forbruksmarkedet for å realisere sin drøm om å eie egen bolig, og kunne egentlig ikke tro det. Det ville jo bety at egenkapitalkravet faktisk skapte mer risiko for både banker, forbruker og for en eventuell boligbølge.

Jeg startet utredningen med å gå inn på den tidligere økonomiske situasjonen og boligpolitikken i Norge. Jeg skrev også om gjeldsgrader og situasjonen i Norge sammenlignet med Europa. Vi nordmenn er godt vant og dermed har det vært mange diskusjoner i Norge i forbindelse med egenkapitalkravet og de høye boligprisene. Unge har ropt ut i fortvilelse over at de ikke kommer inn på boligmarkedet i begynnelsen av 20 årene, meg selv inkludert, selv om Norge ligger på topp med antall unge som eier egen bolig.

Undersøkelsen viser imidlertid at unge mennesker i alle aldre fra 19 til 35 år kommer seg inn på boligmarkedet, der mange også allerede er på vei til å kjøpe sin andre bolig. Dette viser enten at mange nordmenn har en god økonomi og råd til å betale for boligen sin, noe som er tilfellet i veldig mange saker, eller at egenkapitalkravet ikke fungerer slik det skal.

Det er måter å komme seg rundt egenkapitalkravet på, ved at foreldre er kausjonister eller en tar opp startlån, dette fører til at gjeldsgraden og dermed også risikoen, er like høy. I undersøkelsen kom det frem at 59 % av respondentene hadde en belåningsgrad på over 85 %, og 25 % av disse hadde en belåningsgrad på over 100 %. Siden startlån og kausjonister fører til at mange har råd til å betale de dyre boligprisene, vil dette føre til at boligprisene også fortsetter å stige, og det er dermed diskutabelt hvilken effekt egenkapitalkravet egentlig har.

Det er et behov for egenkapitalkrav fordi nordmenn låner i god tro, og det virker ikke som vi er redde for å ha en stor gjeldsgrad. Vi har hatt økende velstand i dette landet i lang tid, og frykten for tilbakegang er derfor liten. Dette er grunnen til at det er viktig at Finanstilsynet og Husbanken lager retningslinjer som er tydelige, samstemte og gjennomførbare slik at de høye

gjeldsgradene kan reduseres ytterligere og slik at nordmenn blir mindre utsatt for risiko i tilfelle rentenivået blir høyere og vi får nedgangstider i økonomien.

Referanseliste

- Aamodt-Hansen, I., Lekve, M., & Staavi, T. (2012, 17.04. Oppdatert 07.05.2012). Nye kapitalkrav kan presse unge inn i gråmarkedet, *Dine penger*. Hentet fra <http://www.dinepenger.no/bruke/nye-kapitalkrav-kan-presse-unge-inn-i-graamarkedet/10057405>
- Arbeiderpartiet. (2013). Arbeid. Hentet 03.04, 2013, fra <http://arbeiderpartiet.no/Hovedsaker/Arbeid>
- Baltzersen, M. (2011). Boliglånsretningslinjer - Avklaringer. Hentet 06.05, 2013, fra <http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Brev/2011/Boliglansretningslinjer---avklaringer/>
- Barlindhaug, R., & Nordahl, B. (2011). Boligbyggingens prisrespons. For mange hensyn eller for lite tilrettelegging? *NIBR-rapport 2011:31* Hentet fra http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Vedlegg/BOBY/rapporter/boligbyggingens_prisrespons.pdf
- Barne- likestillings- og inkluderingsdepartementet. (2013). Offentlig gjeldsregister skal forhindre gjeldsproblemer. Hentet 29.05, 2013, fra <http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/aktuelt/nyheter/2013/offentlig-gjeldsregister-skal-forhindre-.html?id=725109>
- Becker, C. L. (2013, 22.02). Rødgrønn boligboble: - Det får enorme konsekvenser, *Dagens Næringsliv*. Hentet fra <http://www.dn.no/forsiden/article2568004.ece>
- Buggeland, S. A. (2011, 03.05. Oppdatert 07.05.2012). Slik gir du barna starthjelp, *Dine penger*. Hentet fra <http://www.dinepenger.no/bruke/slik-gir-du-barna-starthjelp/10093103>
- DNB. ([s.a.]-a). Boligsparing for ungdom (BSU). Hentet 10.01, 2013, fra <https://www.dnb.no/privat/sparing-og-investering/sparekonto/bsu.html>
- DNB. ([s.a.]-b). BSU 2.0 - for deg som vil spare mer. Hentet 31.05, 2013, fra <https://www.dnb.no/privat/sparing-og-investering/sparekonto/BSU2.html>
- Elvsborg, Ø. (2013, 23.02). En av fem boliger kjøpes uten egenkapital, *Dagens Næringsliv*. Hentet fra <http://mobil.dn.no/c.jsp%3bjsessionid=0FAF92D273FB91F7D418030D4B65EA04.sony2?cid=25531301&rssid=25531431&item=http://www.dn.no/feed/mobiletech/article?aid%3D2568325>
- Finans Norge. ([s.a.]). Finans Norge. Hentet 20.05, 2013, fra <http://www.fno.no/Hoved/OmFNO/>
- Finansleksikon. ([s.a.]-a). Belåningsgrad. Hentet 15.05, 2013, fra <http://www.finansleksikon.no/Formelsamling/B/Belaaningsgrad.html>
- Finansleksikon. ([s.a.]-b). Gjeldsgrad. Hentet 15.05, 2013, fra <http://www.finansleksikon.no/Formelsamling/G/Gjeldsgrad.html>
- Finansportalen. ([s.a.]-a). Dine rettigheter og plikter som kausjonist. Hentet 10.01, 2013, fra <http://www.finansportalen.no/Tips+og+r%C3%A5d/Bank/dine-rettigheter-og-plikter-som-kausjonist--908802>
- Finansportalen. ([s.a.]-b). Verdt å vite om boliglån. Hentet 04.04, 2013, fra <http://www.finansportalen.no/Tips+og+r%C3%A5d/Bank/Boligl%C3%A5n/verdt-%C3%A5-vite-om-boligl%C3%A5n>
- Finanstilsynet. (2010). Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål *Rundskriv* Hentet fra http://www.husbanken.no/~media/Boligjuss/Rundskriv_11_2010.ashx
- Finanstilsynet. (2011a). Finanstilsynet vurderer innstramminger i retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis til boligformål. Hentet 09.01, 2013, fra http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/3_kvartal/Finans

- [tilsynet-vurderer-innstramminger-i-retningslinjene-for-forsvarlig-utlanspraksis-til-boligformal/](#)
- Finanstilsynet. (2011b). Nye retningslinjer for forsvarlig utlanspraksis for lån til boligformål fastsatt Hentet 01.04, 2013, fra http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Pressemeldinger/2011/4_kvartal/Nye-retningslinjer-for-forsvarlig-utlanspraksis-for-lan-til-boligformal-fastsatt/
- Finanstilsynet. (2011c). Årsmelding *Årsmelding 2011* Hentet fra http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Årsmelding_2011.pdf
- Finanstilsynet. (2012a). Bank og finans. Hentet 21.01, 2013, fra <http://www.finanstilsynet.no/no/Venstremeny/Forbrukerinformasjon/Bank-og-finans/>
- Finanstilsynet. (2012b). Boliglånsundersøkelsen *Offentlig rapport* Hentet fra http://www.finanstilsynet.no/Global/Bank%20og%20Finans/Banker/Analyser%20og%20statistikk/Boliglaansunders%C3%B8kelsen_hoesten_2012_offentlig_rapport.pdf
- Finanstilsynet. (2012c). Finansielle utviklingstrekk *Oktober 2012* Hentet fra [http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Finansielle utviklingstrekk_2012.pdf](http://www.finanstilsynet.no/Global/Venstremeny/Rapport/2012/Finansielle_utviklingstrekk_2012.pdf)
- Forbrukerpolitisk avdeling, F. (2012). Konteksten for forbrukervalg i forbindelse med boliglån *En utforskende atferdsøkonomisk analyse av møtet mellom selger og kjøper av boliglån og en evaluering av pre-kontraktuell informasjon* Hentet fra <http://www.forbrukerradet.no/attachment/1129879/binary/7505>
- Frafjord, S. (2012, 25.11). Skyhøye tomtepriser, *NRK*. Hentet fra <http://www.nrk.no/rogaland/14-millioner-for-ett-mal-tomt-1.8555504>
- Hammerstad, K. (2013, 16.05). Boligdrømmen: Fire av ti unge må ha ekstra sikkerhet, *NRK*. Hentet fra <http://www.nrk.no/nyheter/norge/1.11029928>
- Haugli, H., Micaelsen, T., Aasen, M., & Vågslid, L. (2012). Boligbygging - et politisk ansvar *Forslag fra boligutvalget nedsatt av Arbeiderpartiets stortingsgruppe* Hentet fra <http://arbeiderpartiet.no/Aktuelt/Lokalt/Boligbygging-et-politisk-ansvar>
- Hill, R. (1998). What sample size is "enough" in internet survey research? . *Interpersonal Computing and Technology: An Electronic Journal for the 21st Century*, 6(3-4), 4.
- Holøs, S. ([s.a.]). *Dette må du undersøke før du kjøper*. Paper presentert på Boligkjøp - risikosport uten sikkerhetsnett? Abstract hentet fra <http://www.sintef.no/upload/Konsern/Media/SINTEF-seminar%20foredrag/Foredrag%20Sverre%20Hol%C3%B8s%20mars%202011.pdf>
- Husbanken. (2010a). Kva kan du få startlån til? Hentet 10.01, 2013, fra <http://www.husbanken.no/lan/startlaan-til-hva/>
- Husbanken. (2010b). Kven kan få startlån - og til kva? Hentet 10.01, 2013, fra <http://www.husbanken.no/lan/startlaan-hvem-kan-faa/>
- Husbanken. (2010c). Mål og strategier. Hentet 31.05, 2013, fra <http://www.husbanken.no/om-husbanken/mal-og-strategier/>
- Husbanken. (2012a). Forutsetninger for å få startlån. Hentet 10.01, 2013, fra <http://www.husbanken.no/lan/startlaan-hvem-kan-faa/startlaan-forutsetninger/>
- Husbanken. (2012b). Husbanken *Årsrapport 2012* Hentet fra http://www.husbanken.no/statistikk/tertiar_rapport/~-/media/Statistikk/Husbanken_aarsrapport_2012.ashx
- Husbanken. (2013). Retningslinjer for startlån fra Husbanken. Hentet 06.05, 2013, fra [http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/DFC263B6137BD098C1257B0A0043D721/\\$FILE/7b13.pdf](http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/DFC263B6137BD098C1257B0A0043D721/$FILE/7b13.pdf)
- Jacobsen, D. I. (2000). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Otta: Høyskoleforlaget AS.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Kristiansand: Høyskoleforlaget.

- Kleiven, T. T. (2013, 29.05). Feil retning, *Dagens Næringsliv*. Hentet fra <http://www.dn.no/forsiden/kommentarer/article2621010.ece>
- Lekve, M. (2012, 02.05. Oppdatert 07.05.2012). Strengere boliglånskrev har ikke dempet prispresset, *Dine penger*. Hentet fra <http://www.dinpenge.no/bruke/strengere-boliglaanskrev-har-ikke-dempet-prispresset/10057650>
- Lundgren, J., & Svelle, Ø. (2012, 05.07. Oppdatert 06.07.2012). - Ledige tomter til 22.000 Oslo-boliger, *E24*. Hentet fra <http://e24.no/eiendom/ledige-tomter-til-22-000-oslo-boliger/20249582>
- Norges Eiendomsmeglerforbund. ([s.a.]). Boligprisstatistikk. Hentet 22.05, 2013, fra <http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk>
- Norstat. (2012). Hjelp inn i boligmarkedet *Husholdningsundersøkelsen 2012* Hentet fra <http://www.fnh.no/Hoved/Aktuelt/Sporreundersokelser/Husholdningsundersokelsen/husholdningsundersokelsen-2012/egenkapitalkrav-gir-klaseskille/>
- NOU 2004: 2. *Effekter og effektivitet* Hentet fra <http://www.regjeringen.no/Rpub/NOU/20042004/002/PDFS/NOU200420040002000DDDPDFS.pdf>
- NOU 2009: 11. *Kredittavtaler* Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/2190236/PDFS/NOU200920090011000DDDPDFS.pdf>
- NOU 2011: 1. *Bedre rustet mot finanskriser* Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/15296179/PDFS/NOU201120110001000DDDPDFS.pdf>
- NOU 2011: 15. *Rom for alle* Hentet fra <http://www.regjeringen.no/pages/16756780/PDFS/NOU201120110015000DDDPDFS.pdf>
- Pallant, J. (2011). SPSS Survival Manual Hentet fra <http://cikguamirul.files.wordpress.com/2011/10/spss-survival-manual-4th-edition.pdf>
- Prognosesenteret AS. (2012). BoligMeteret - desember 2012 *Det månedlige BoligMeteret for DESEMBER 2012* Hentet fra http://om.eiendomsmegler1.no/fileshare/filarkivroot/Om%20EiendomsMegler%201/Boligmeteret/BoligMeteret%20_desember%202012.pdf
- Rolfsjord, K. (2012, 26.03). - Et sort hull i systemet, *Dagens Næringsliv*. Hentet fra <http://www.dn.no/privatokonomi/article2362052.ece>
- Røed Larsen, E., & Sommervoll, D. E. (2004). Hva bestemmer boligprisene? *Samfunnspeilet*, 2/2004, 10-17.
- Sander, K. (2004). Finansierings- og soliditetsanalyser. Hentet 15.05, 2013, fra <http://www.kunnskapssenteret.com/articles/2373/1/Finansierings---og-soliditetsanalyser/Finansierings---og-soliditetsanalyser.html>
- Sjøberg, J. (2012, 27.11). Så mye dyrere blir boligene i 2013, *Aftenposten*. Hentet fra <http://www.aftenposten.no/bolig/Sa-mye-dyrere-blir-boligene-i-2013-7055321.html>
- Solberg, S. M. (2012, 27.02). Blakke personer får låne billigere, *na24*. Hentet fra <http://www.na24.no/article3342283.ece>
- Statistisk Sentralbyrå. (2013). Husholdningenes inntekter, geografisk fordeling, 2011. Hentet 27.05, 2013, fra <http://www.ssb.no/inntgeo>
- Warloe, C. (2011). Nytt egenkapitalkrav gjør det vanskeligere for de unge. Hentet 09.01, 2013, fra <http://newsroom.nordea.com/no/blogpost/nytt-egenkapitalkrav-gj%C3%B8r-det-vanskeligere-for-de-unge/>
- Watz, B. ([s.a.]). Verdt å vite om smålån. Hentet 10.01, 2013, fra <http://www.finansportalen.no/Tips+og+r%C3%A5d/Bank/Sm%C3%A5l%C3%A5n/verdt-%C3%A5-vite-om-sm%C3%A5l%C3%A5n>

Zikmund, W. G., Babin, B. J., Carr, J. C., & Griffin, M. (2010). *Business Research Methods*.
Canada: South-Western Cengage Learning.

Appendiks 1: Spørreskjema til meglerfirma og banker

Til deg som har kjøpt/skal kjøpe bolig!

Jeg gjennomfører en undersøkelse i forbindelse med en masteroppgave i økonomi og administrasjon ved UiA og ber i den forbindelse deg/dere å svare på dette spørreskjemaet.

Dataene vil brukes for å få en bedre oversikt over hvordan unge håndterer kravet til 15 % egenkapital når de kjøper bolig.

For å få en god oversikt over dette, er det viktig at så mange som mulig av dere som blir bedt om å fylle ut skjemaet gjør det. Det er også viktig at du/dere bare svarer en gang på spørreskjemaet.

Det tar bare noen få minutter å svare på spørsmålene og jeg håper derfor du vil gjøre det.

Svarene vil ikke kunne spores tilbake til deg/dere.

På forhånd tusen takk for hjelpen! Ta gjerne kontakt dersom du/dere har noen spørsmål.

Med vennlig hilsen

Hanne Skjeggedal

hannsk09@uia.student.no

Vennligst sett kryss ved siden av riktig svar og utfyll der det er nødvendig.

1. Har du nylig kjøpt eller vurderer du å kjøpe bolig?

- Har kjøpt
 Vurderer å kjøpe

2. Dersom du vurderer å kjøpe bolig, hvor langt har du kommet i kjøpsprosessen? (sett kryss, flere svar er mulig)

- Har vært innom meglerfirma/bank for samtale
 Har fått prospekt
 Har lagt inn bud
 Annet: _____

3. Kjøpte du/vurderer du å kjøpe bolig alene eller sammen med noen andre?

- Alene
 Sammen med samboer/ektefelle
 Annet: _____

4. Dersom du kjøpte alene/vurderer å kjøpe alene, er du:

- Mann
 Kvinne

5. Hva er din/deres alder?

_____ år, ektefelle/samboers alder _____ år

6. Hva er din/deres husholdnings årlige bruttoinntekt?

_____ kr

7. Dersom du/dere nylig har kjøpt bolig: Hvor mye kostet boligen du/dere kjøpte?

_____ kr

8. Dersom du/dere planlegger snart kjøp av bolig: Hvor dyr tenker dere at boligen skal være?

_____ kr

9. Klarte du/dere eller regner du/dere med å innfri egenkapitalkravet på 15%?

- Ja
 Nei

10. Hvor mye egenkapital hadde/har du/dere?

_____ kr

11. Hvordan har dere skaffet/regner dere med å skaffe egenkapitalen?

- Vi hadde/har ikke egenkapital – vi fikk lån/regner med å få lån på 100 % av boligverdien
- Egenkapitalen ble skaffet/regnes med å bli skaffet på følgende måte: (sett kryss, flere svar er mulig)
 - i. Sparing (BSU, annen egen sparing)
 - ii. Hjelp fra foreldre (pengeoverføring)
 - iii. Hjelp fra foreldre (tilleggssikkerhet/kausjon)
 - iv. Hjelp fra andre familiemedlemmer enn foreldre
 - v. Startlån fra kommunen
 - vi. Egenkapital fra salg av annen bolig
 - vii. Forbrukslån

12. Dersom du/dere allerede har kjøpt bolig, ble du/dere frarådet å ta opp lånet i banken?

- Ja
- Nei

13. Har egenkapitalkravet på 15 % hatt noen konsekvenser for deg/dere?

- Ja
- Nei

14. Hvis ja, hvilke av de følgende konsekvenser har det/har det hatt for deg/dere? (sett kryss, flere svar er mulig)

- Begrenset/begrenser budgivningen min/vår
- Påvirket hvilken boligtype du/dere har kjøpt/vurderer å kjøpe
- Måtte utsette boligkjøpet
- Brukte lenger betenkningstid før kjøpet
- Annet: _____

Appendiks 2: Spørreskjema på Facebook

1. Har du nylig kjøpt (i løpet av det siste året), eller vurderer du å kjøpe bolig?

- (1) Har kjøpt
- (2) Vurderer å kjøpe
- (3) Ingen av delene

2. Dersom du vurderer å kjøpe, hvor langt har du kommet i kjøpsprosessen?

(Flere svar er mulig)

- (1) Har vært innom meglerfirma/bank for samtale
- (2) Har fått prospekt
- (3) Har lagt inn bud
- (4) Annet _____

3. Kjøpte du/vurderer du å kjøpe bolig alene eller sammen med noen andre?

- (1) Alene
- (2) Sammen med samboer/ektefelle
- (3) Annet _____

4. Dersom du kjøpte/vurderer å kjøpe alene, er du:

- (1) Mann
- (2) Kvinne

5. Hva er din alder?

6. Dersom du kjøpte sammen med ektefelle/samboer, hva er ektefelles/samboers alder?

7. Hva er din/deres husholdnings årlige bruttoinntekt?

8. Dersom du/dere nylig (i løpet av det siste året) har kjøpt bolig: Hvor mye kostet boligen du/dere kjøpte?

9. Dersom du/dere planlegger snart kjøp av bolig: Hvor dyr tenker du/dere at boligen skal være?

10. Klarte du/dere eller regner du/dere med å innfri egenkapitalkravet på 15%?

(1) Ja

(2) Nei

11. Hvor mye egenkapital hadde/har du/dere? (Svar i kroner)

12. Hvordan har dere skaffet/regner dere med å skaffe egenkapitalen? (Flere svar er mulig)

(1) Vi hadde ikke egenkapital - vi fikk lån på 100% av boligverdien

(3) Sparing (BSU, annen egen sparing)

(4) Hjelp fra foreldre (pengeoverføring)

(5) Hjelp fra foreldre (tilleggssikkerhet/kausjon)

(6) Hjelp fra andre familiemedlemmer

(7) Startlån fra kommunen

(8) Egenkapital fra salg av annen bolig

(9) Forbrukslån

13. Dersom du/dere allerede har kjøpt bolig, ble du/dere frarådet å ta opp lånet i banken?

- (1) Ja
- (2) Nei

14. Har egenkapitalkravet på 15 % hatt noen konsekvenser for deg/dere?

- (1) Ja
- (2) Nei

15. Hvis ja, hvilke av de følgende konsekvenser har det/har det hatt for deg/dere?

(Flere svar er mulig)

- (1) Begrenset/begrenser budgivningen min/vår
- (2) Påvirket hvilken boligtype jeg/vi har kjøpt
- (3) Måtte utsette boligkjøpet
- (4) Brukte lenger betenkningstid før kjøpet
- (5) Annet _____

16. Hvor har du kjøpt bolig?

- (1) Akershus
- (2) Aust-Agder
- (3) Buskerud
- (4) Finnmark
- (5) Hedmark
- (6) Hordaland
- (7) Møre og Romsdal
- (8) Nordland
- (9) Nord-Trøndelag
- (10) Oppland
- (11) Oslo
- (12) Rogaland
- (13) Sogn og Fjordane
- (14) Sør-Trøndelag

- (15) Telemark
- (16) Troms
- (17) Vest-Agder
- (18) Østfold

Undersøkelsen er nå avsluttet, takk for hjelpen!