

19.06.2020

Vanskeligstilte på boligmarkedet og betydningen av et velfunge- rende langsiktig leiemarked

Rapport 20-2020

Rapport nr. 20-2020 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-086-1

Oppdragsgiver: Husbanken

Forsidefoto: Christophe Dion på Unsplash

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 19. juni 2020

Forfattere: Andreas Benedictow, Marte Marie
Frisell, Markus Gyene, Vegard Salte
Flatval

Kvalitetssikrer: Marthe Norberg-Schulz

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Samfunnsøkonomisk analyse AS har utarbeidet denne rapporten på oppdrag fra Husbanken. Rapporten er ment å gi innspill til kunnskapsutvikling innenfor det boligsosiale området i den kommende stortingsmeldingen om boligsosial politikk.

Rapporten drøfter drivere som påvirker de vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet, samt hvilke utfordringer myndighetene står overfor for å legge til rette for et langsiktig velfungerende leiemarked.

Takk til oppdragsgiver for et spennende oppdrag. Samfunnsøkonomisk analyse AS er ansvarlig for rapportens innhold.

Oslo, 19. juni 2020

Andreas Benedictow
Prosjektleder
Samfunnsøkonomisk analyse AS

Sammendrag

En svært høy andel av norske husholdninger eier sin egen bolig. Dette er delvis et resultat av en boligpolitikk, den norske boligmodellen, som strekker seg tilbake til 1920-tallet. Gunstig beskatning av boliger er et sentralt virkemiddel. Denne politikken har vært vellykket på mange måter. Om lag 80 prosent eier egen bolig til enhver tid, og mer enn 90 prosent eier bolig i løpet av livet. Dette er høye selveierandeler sammenliknet med de fleste andre land. Et viktig argument har vært fordeling: Den norske boligmodellen gjør «alle» til kapitaleiere. Selveie gir insentiver til å ta godt vare på stedet man bor, og de aller fleste nordmenn har et godt sted å bo.

Selveie passer imidlertid ikke for alle alltid. De som av ulike grunner ikke ønsker eller har muligheten til eie egen bolig, er prisgitt leiemarkedet. Det norske leiemarkedet består i stor grad av sekundærboliger, sokkelleiligheter og liknende som ofte kun leies ut for en kortere periode. Sistnevnte insentiveres gjennom skattefritak for utleie av mindre enn halvparten av boligen man selv bor i. Det finnes også et betydelig innslag av kommunale boliger med lav husleie. De har imidlertid ofte lav standard. Erfaringer fra kommunene kan dessuten tyde på at kommunale boliger kan være en fattigdomsfelle. De som bor i kommunale boliger har sjelden noen videre boligkarriere, og kan dessuten tilpasse inntekt slik at de ikke mister bostøtte og rett på kommunal bolig.

For mange vil det være hensiktsmessig å leie for en kortere periode. Unge mennesker ønsker ofte å leie en periode før de kjøper eget, for eksempel mens de sparer opp egenkapital, studerer og/eller venter på å stifte familie. Andre kan ha behov for å leie bolig i en periode for eksempel i forbindelse med at flytting til et nytt sted, ved samlivsbrudd eller at de er i en midlertidig vanskelig økonomisk situasjon. For slike grupper vil det typisk være mulig å finne en akseptabel leiebolig for en kortere periode.

Det er imidlertid også husholdninger som vil være langvarig vanskeligstilt i boligmarkedet, eller som av andre grunner kunne ønske å leie bolig på mer varig basis. Det finnes i praksis ikke et marked i Norge for livslang, stabil leie av bolig, som kan tilby et fullgodt alternativ til å eie, for eksempel for en lavinntektsfamilie. Det er mange grunner til at også vanskeligstilte familier trenger en langsiktig, stabil bosituasjon. Vi vet for eksempel at en vanskelig bosituasjon og dårlig økonomi kan virke gjensidig forsterkende og slik sende husholdninger inn i en negativ spiral. Motsatt vil en trygg bosituasjon gjøre det enklere å komme i og å holde på en jobb.

I denne rapporten retter vi søkelyset mot denne blindsonen i den norske boligmodellen, som rammer en liten andel av befolkningen, men likevel et betydelig antall mennesker og husholdninger. Vi argumenterer for at kun profesjonelle aktører kan tilby stabile, langsiktige leieforhold i et tilstrekkelig omfang. Uprofesjonelle utleiere vil gjennomgående ha kortere horisont. De vil også være mer utsatt for uforutsette hendelser, alt fra endringer som skaper behov for å frigjøre kapital til at de trenger plassen selv eller blir lei av å leie ut.

Et spørsmål er hvordan myndighetene kan bidra til å etablere et tilstrekkelig omfang av slike leieboliger. Et virkemiddel som er ment å imøtekomme denne utfordringen er Husbankens tilvisningsavtaler, som gir kommuner mulighet til å anskaffe flere kommunalt disponerte utleieboliger gjennom langsiktige avtaler med profesjonelle utleieselskaper. I et utleieprosjekt med tilvisningsavtale vil inntil 40 prosent av utleieboligene

være forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet. De øvrige boligene i prosjektet kan utleieselskapet leie ut på det åpne boligmarkedet med minimum fem års leiekontrakter. En pågående evaluering ser på erfaringer med bruken av tilvisningsavtaler.¹ Foreløpige funn antyder at denne ordningen kan se ut til å bidra til flere utleieboliger, men at ordningen brukes i mindre grad enn kommunenes behov tilsier.

Det er et nasjonalt ansvar å skape et rammeverk og virkemiddelapparat som sikrer at vanskeligstilte husholdninger kan få tilfredsstillende boforhold. Dette ansvaret er i hovedsak delegert til kommunene. Derfor er det viktig å evaluere og følge opp eksisterende virkemidler, samt påse at kommunene legger til rette for et velfungerende utleiemarked med stabile, langsiktige vilkår.

Skattesystemet er dessuten utformet i disfavør av profesjonell boligutleie. For det første er avskrivningsreglene for investeringer i næringsbygg gunstigere enn for investeringer i utleieboliger. Videre er ordningen med skattefritak for å leie ut mindre enn halvparten av egen bolig en skattemessig ulempe for profesjonell utleie. På den annen side frigjør denne ordningen mange boliger til utleie, dog i svært liten grad av den langsiktige typen. Dette peker mot å utrede mulighetene for gunstigere skattevilkår for profesjonell boligutleie á la næringseiendom, med fokus på langsiktig utleie.

¹ Ferdigstilles sommeren 2020.

Innhold

Forord		III
Sammendrag		IV
1 Innledning		7
2 Drivere som påvirker vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet		10
2.1	Den norske boligmodellen er rigget for selveie	10
2.2	Lav disponibel inntekt er den viktigste barrieren for boligkjøp	10
2.3	Norge mangler et profesjonelt, langsiktig utleiemarked	11
2.3.1	Veksten i leiepriser er lav sammenlignet med boligprisene	11
2.3.2	Mangel på profesjonelle utleieaktører	12
2.3.3	Tilbudet av og tilgangen på kommunale boliger	13
3 Sosial utjevning gjennom boligpolitikken		14
3.1	Hvordan ser sosial utjevning ut gjennom boligpolitikken i dag	14
3.2	Utfordringer og hensyn for å forbedre de vanskeligstiltes boligsituasjon	14
3.2.1	Reglene for boligbeskatning gir insentiver til investeringer i næringseiendom og utleie av egen bolig	15
3.2.2	Husleieloven legger føringer for leiekontraktenes varighet	15
3.2.3	Omfang og effekter av tilvinnings- og tildelingsavtaler	15
3.3	Potensielle gevinster ved å forbedre forholdene i leiemarkedet	16
4 Prioriterte temaer framover		18
4.1	Studier av leiemarkedets virkemåte	18
4.2	Effektevalueringer av eksisterende boligsosiale ordninger	18
4.3	Komparative studier av land med annen boligsosial politikk	18
4.4	Sammenhengen/samvariasjonen mellom arbeidsmarkedstilknytning, helse, og boligsituasjon	18
4.5	Forskning på bolig- og arbeidsmarkedet sett i lys av Koronakrisen	19
5 Referanser		20

1 Innledning

Den norske boligpolitikken er innrettet for at flest mulig skal ha mulighet til å eie egen bolig. Denne norske boligmodellen har i stor grad lyktes. Norge har en svært høy eierandel, sammenlignet med mange andre land. En utfordring som følger av dette, høy selveierandel, er at vi i liten grad har et velfungerende marked for langsiktig leie av bolig. Det forsterker vanskene for dem som ikke kommer i en posisjon der de kan kjøpe egen bolig. Husholdninger som er prisgitt leiemarkedet på lang sikt, vil derfor ofte ha en utfordrende og ustabil bosituasjon (SØA, 2019a).

For de fleste husholdninger er boligkjøp den aller største investeringen i løpet av livet. Bolig utgjør rundt 70 prosent av husholdningenes bruttoformue (Finansdepartementet, 2019). Boligeie disiplinere til økt sparing og gir avkastning på egenkapitalen. Boligeiere kommer ofte bedre ut enn leietakere i økonomisk forstand, men på andre indikatorer, som helse, utdanning og arbeidsmarkedsstatus. Forskning viser at leietakere flytter betydelig mer, mens de som eier egen bolig har mer stabile, trygge boforhold, som også er viktig for barns utvikling, oppvekstrammer og utdanning (se blant annet Umblijs, von Simson og Mohn (2019)).

Myndighetene har som mål at forskjellene mellom innbyggerne i Norge skal være små, og at alle skal ha et trygt og godt sted å bo (Finansdepartementet, 2019; Departementene, 2014).

Selv om Norge er et land preget av små forskjeller har imidlertid forskjellene økt også i Norge de siste 20 årene. Formue, og inntekt fra formue, er skjevare fordelt enn lønnsinntekter, og formue og økte kapitalinntekter er en viktig driver for den økende ulikheten. Formue er i hovedsak et resultat av sparing og arv (Finansdepartementet, 2019).

Den norske boligmodellen omfatter aktiv politikk både for å sikre finansiering og boligbygging, men

også gjennom gunstig beskatning av bolig. Dette bidrar, sammen med kulturelle og økonomiske faktorer vi kommer tilbake til under, til den relativt høye eierandelen i det norske boligmarkedet. I Norge bor til enhver tid om lag 80 prosent i en bolig de eier selv, mot rundt 65 prosent i for eksempel Sverige og Danmark, og kun drøye 50 prosent i Tyskland. I løpet av livet bor mer enn 90 prosent av nordmenn i en bolig de selv eier (SØA, 2019a).

Den høye eierandelen indikerer at de aller fleste i Norge kommer seg inn på boligmarkedet en gang i løpet av livet. Likevel er det en god del som faller utenfor. I lys av boligens betydning for fordeling av formue og andre utfall som helse, utdanning mv., og dermed også for ulikhet, kan boligpolitikken være et kraftfullt verktøy for å utjevne sosiale forskjeller.

Den norske boligmodellen har tjent de fleste godt. Det er imidlertid ikke realistisk at alle skal eie egen bolig (SØA, 2019a). Dermed vil det alltid være behov for et fungerende utleiemarked som supplerer eiermarkedet.

Unge som ennå ikke har tilstrekkelig oppsparte midler til å kvalifisere for boliglån, eller ikke ønsker å binde seg ennå, for eksempel fordi de er studenter, vil ha behov for å leie i en periode. Noen ønsker fleksibiliteten og friheten som følger av det å leie, for eksempel med tanke på jobbsituasjon og arbeidssted.

Eldre kan ønske å selge en vedlikeholdskrevende bolig, og leie en moderne leilighet og heller bruke frigjort kapital for å supplere pensjonen. Når eldre flytter fra større boliger, gjerne enmannsboliger, til moderne leiligheter, frigjøres boliger egnet for barnefamilier.

Fokuset på eierlinja har kanskje særlig bidratt til et lavt tilbud av utleieboliger som tilfredsstillende kravene

til langsiktighet og stabilitet, som for eksempel barnefamilier vil være best tjent med som alternativ til selveie. Informasjon tyder også på at barnefamilier stiller bakers i køen når private utleiery skal finne ny leietaker, og mange barnefamilier opplever at det er svært krevende å finne egent leiebolig (se bl.a. Leieboerforeningen (2014)).

Et mer allsidig utleiemarked kan også tenkes å bidra til å styrke eierlinja ved å gjøre det enklere for eksempel å komme gjennom en vanskelig livsfase, uten å måtte slite med å skaffe seg tilfredsstillende bolig i tillegg, og derigjennom komme sterkere ut «på den andre siden». Noen av de som i dag er nødt til å leie, opplever å betale uforholdsmessig høy leie i forhold til boligens kvaliteter, og må flytte gjentatte ganger i løpet av relativt kort tid (se bl.a. Umblijs, von Simson og Mohn (2019)). Da får de hverken overskudd eller stabilitet til å spare opp egenkapital eller planlegge framtiden. Flere utleieboliger som gir folk et godt og egnet sted å bo til en fornuftig pris, og langsiktighet til å planlegge, kan bidra til at enkelte som ellers ikke ville fått muligheten, kan kjøpe seg egen bolig på sikt.

Det private utleiemarkedet kan også supplere kommunale boliger, gjennom ulike alternative disposisjonsformer.² Det er potensial for at utleiemarkedet kan bli en del av boligkarrieren for vanskeligstilte, ved at de først kommer videre fra en kommunal bolig til en leid bolig i det private utleiemarkedet, og deretter til en eid bolig.

Målet om at flest mulig som ønsker det skal kunne eie egen bolig har, gjennom virkemidlene tatt i bruk for å oppnå dette målet, bidratt til det også er svært gunstig å eie egen bolig i Norge. Av virkemidlene

inngår bl.a. relativt gunstig beskatning av bolig som investeringsobjekt. Det er imidlertid trolig flere faktorer som forhindrer utviklingen av et velfungerende leiemarked, bl.a. regler for beskatning av utleieboliger sammenliknet med næringseiendom, samt husleieloven.

Forskjellige avskrivingsregler gjør det mer lønnsomt for profesjonelle utleieaktører å investere i utleie av næringslokaler, sammenliknet med utleie av boliger. I tillegg er det skattefritt å leie ut inntil 50 prosent av egen bolig, mens inntekter fra andre utleieboliger beskattes med en lang høyere skattesats. Dette fører trolig isolert sett til lavere innslag av profesjonelle utleieaktører.

Utleieloven tillater utleiery å inngå tidsbestemt leiekontrakt med varighet ned mot tre år. For lofts- eller sokkelleilighet i enebolig, eller bolig i tomannsbolig hvor utleier bor i samme hus, kan leieperioden settes ned mot ett år. Korte tidsbestemte kontrakter medfører økt usikkerhet for leietaker og hyppigere flytting. Lengre kontrakter vil derimot forbedre situasjonen til leietaker ved å tilføre stabilitet og langsiktighet i leieforholdet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet arbeider nå med en melding til Stortinget om den boligsosiale politikken. I forbindelse med dette arbeidet har Husbanken invitert flere fagmiljøer til å komme med innspill til kunnskapsbehov på det boligsosiale feltet, inkludert hvordan sikre at boligpolitikken bidrar til å utjevne sosiale forskjeller. Denne rapporten er ett av flere innspill.

I kapittel 2 gjør vi rede for hvilke drivere som påvirker situasjonen på boligmarkedet for personer med

² Kommunene kan anskaffe boliger gjennom selv å eie boliger, leie for framleie eller ha såkalt disposisjonsrett på privat eide boliger.

lav og middels inntekt, og kunnskaper som trengs om disse for å kunne følge situasjonen over tid. Kapittel 3 redegjør for hvordan boligpolitikken kan bidra til sosial utjevning, og presenterer videre noen utfordringer myndighetene bør ta hensyn til for å forbedre boligsituasjonen til vanskeligstilte. Til slutt gis det en oversikt over prioriterte temaer det burde samles inn mer kunnskap om med utgangspunkt i et ønske om å forbedre vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet.

2 Drivere som påvirker vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet

I dette kapitlet ser vi nærmere på ulike drivere som påvirker situasjonen på boligmarkedet, spesielt for personer med lav og middels inntekt, og hvilken kunnskap som trengs om disse for å kunne følge situasjonen over tid. Husholdningenes situasjon på boligmarkedet handler både om muligheter til å skaffe seg et sted å bo, disposisjonsform (eie eller leie), og kvalitetene ved boligen. Relevante drivere er de som påvirker husholdningenes muligheter til å skaffe seg et sted å bo, og som er avgjørende for kvaliteten på boligene de har mulighet til å skaffe seg.

2.1 Den norske boligmodellen er rigget for selveie

Den norske boligmodellen er et resultat av 100 år med en aktiv boligpolitikk. Boligpolitikken omfatter virkemidler for blant annet å sikre boligbygging gjennom rimelig finansiering, og gunstig beskatning av bolig sammenlignet med alternative investeringer av formue.

Det bakenforliggende ønsket med den norske boligmodellen er at så mange som mulig som ønsker det skal kunne eie egen bolig, altså å sikre eierlinjen.

Boligprisene er, som vi også diskuterer under, avgjørende for husholdningenes mulighet til å kjøpe egen bolig. Boligprisen påvirkes gjennom boligpolitikken på flere måter.

Regulering av tomter til boligbygging er en viktig forutsetning for mulighetene utbyggere har til å igangsette boligbygging og derigjennom øke tilbudet av boliger i pressområder. I disse pressområdene vil

nettopp økt tilbud, alt annet likt, bidra til å dempe prisveksten.

Gjennom Husbanken bidrar staten bl.a. med rimelige lån med lang nedbetalingstid til både private utbyggere og til boligbyggelag. Husbanken har bidratt vesentlig til boligfinansieringen siden opprettelsen (SØA, 2019a).

Virkemidler fra Husbanken bidrar mer direkte for å bistå vanskeligstilte gjennom startlån og botilskudd for å hjelpe denne gruppen inn på boligmarkedet. Denne typen virkemidler kan være avgjørende for å komme i posisjon til å kjøpe egen bolig for personer med lav eller middels inntekt.

2.2 Lav disponibel inntekt er den viktigste barrieren for boligkjøp

Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet er en indikator på deres muligheter til å kjøpe en bolig. Husholdningenes kjøpekraft på boligmarkedet påvirkes av flere forhold. De fleste husholdninger finansierer boligkjøp med betydelig gjeldsopptak, slik at evnen til å ta opp og betjene gjeld (låneevne) er avgjørende for husholdningenes kjøpekraft. Låneevnen påvirkes igjen av flere faktorer, særlig disponibel inntekt og utlånsrente.³

De tre siste tiårene har boligprisene økt mer enn husholdningenes disponible inntekt. Dette svekker isolert sett husholdningenes kjøpekraft på boligmarkedet (SØA, 2019a). Samtidig har rentene, spesielt de senere årene, vært lave. Veksten i disponibel inntekt og de lave rentekostnadene har motvirket boligprisveksten slik at husholdningenes kjøpekraft i en lengre periode har vært relativt stabil (Lindquist

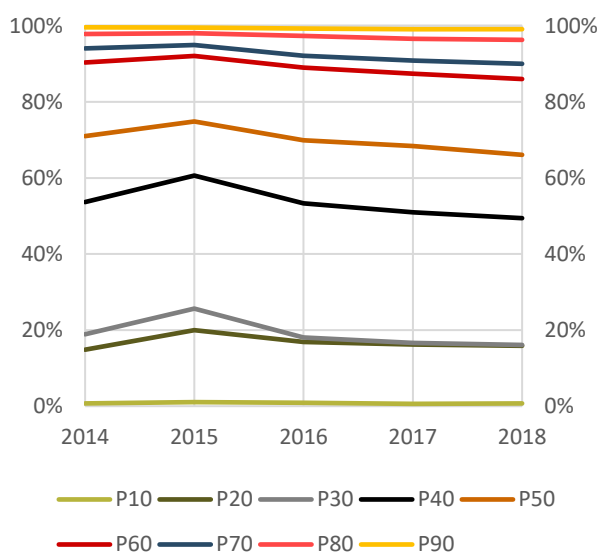
³ Se bl.a. Lindquist og Vatne (2019) og SØA (2019a) for beregninger av husholdningenes låneevne. I beregningene er det gjeldsdisponibel inntekt

som legges til grunn, altså inntekt etter skatt, fratrukket utgifter til alminnelig forbruk.

& Vatne, 2019). De siste årene har derimot kjøpekraften i boligmarkedet for husholdninger svekket seg, spesielt for husholdningene med inntekt under medianen (jf. Figur 2.1).

Hvilke faktorer som påvirker husholdningenes kjøpekraft mest, varierer mellom de ulike inntektsgruppene. Mens kjøpekraften til medianhusholdningen varierer med endringer i rente, boligpriser og inntekt, er det den lave inntekten som er dominerende for husholdningene i bunnen av inntektsfordelingen. For husholdningene med lavest inntekt har renteendringer mindre å si, fordi inntekten er uansett for lav. De rikeste påvirkes i liten grad av de ovennevnte forholdene (Lindquist & Vatne, 2019; SØA, 2019a).

Figur 2.1 Husholdningenes kjøpekraft i nyboligmarkedet etter inntektsdesil (nettoinntekt).¹ 2014-2018



1) Ulike anslag på utgifter til alminnelig forbruk (hentet fra SIFO) ligger til grunn for de ulike desilene. P10-20: Aleneboende, P30-40: Enslig forsørger med ett barn, P50-60: Enslig forsørger med to barn, P70-90: Par med to barn.
Kilder: Samfunnsøkonomisk analyse AS (2019a)

2.3 Norge mangler et profesjonelt, langsiktig utleiemarked

Regjeringen nasjonale strategi for boligsosialt arbeid, Bolig for velferd (2014-2020), gir retningen for arbeidet med boliger og oppfølgingstjenester for vanskeligstilte på boligmarkedet. Et av de boligpolitiske målene i den nasjonale strategien er å stimulere til at det private leiemarkedet fungerer bedre for vanskeligstilte på boligmarkedet (Departementene, 2014).

Leietakere kan være i leiemarkedet i en overgangssituasjon, som ofte er tilfellet med studenter og andre unge voksne, mens en gruppe av leietakerne kan ufrivillig bli værende som leietakere over lengre tid (Umblijs, von Simson, & Mohn, 2019).

Vanskeligstilte personer er overrepresenterte som langtidsleietakere fordi de ikke har betalingsevne til kjøp av egen bolig. Befolkningen generelt har også en preferanse for å eie bolig heller enn å leie. Leietakere i Norge er i stor grad de som må leie, mens de som kan eie gjør det. Andelen boligeiere er lavere i gruppen av vanskeligstilte personer, sammenlignet med andre grupper i befolkningen, og forskjellene har økt siden tidlig på 2000-tallet (SSB, 2018). Leiemarkedets virkemåte er derfor av stor betydning for bosituasjonen til vanskeligstilte.

2.3.1 Veksten i leiepriser er lav sammenlignet med boligprisene

De som leier og de som eier bolig påvirkes ulikt av makroøkonomiske forhold. De som eier vil i større grad rammes av en renteøkning enn de som leier, mens leietakernes muligheter for å bli boligeiere påvirkes i større grad av boliglånsforskriftens krav til egenkapital og inntekt (SØA, 2019a, s. 43). Situasjonen for personer i leiemarkedet påvirkes særlig av nivået på husleie og depositum. Mulighetene for å stille depositum og dekke husleien, påvirkes igjen av inntekt.

Leieprisene har over tid økt mer enn konsumprisindeksen (KPI), men langt mindre enn boligprisene. Siden tidlig 90-tall har boligprisene økt med hele 627 prosent, mens leieprisene kun har økt med 96 prosent (SØA, 2019a).

Det er flere grunner til at leieprisene øker mindre. For det første er husleie regulert slik at prisen ikke skal øke mer enn KPI i etablerte leieforhold. For det andre er det norske boligmarkedet tilrettelagt for at alle som ønsker det skal kunne eie egen bolig. Den lave leieprisveksten i forhold til boligprisveksten kan også tenkes å henge sammen med at det i hovedsak er vanskeligstilte og andre personer med lav disponibel inntekt som leier, som bidrar til å dempe leieprisveksten (SØA, 2019a).

De som leier i en overgangsperiode, har gjerne etter relativt kort tid spart opp egenkapital og fått høy nok inntekt til å kunne betjene et boliglån og dermed kjøpe egen bolig. Det at noen ufrivillig blir værende i leiemarkedet i en lengre periode, skyldes ofte at de er økonomisk vanskeligstilte, med lav disponibel inntekt og lav egenkapital, slik at de ikke kvalifiserer for boliglån. For denne gruppen blir inngangsbilletten til eie for høy. Fordi leie ofte er mindre økonomisk gunstig enn å eie, vil de som ufrivillig leier over lengre tid falle lengre og lengre bak boligeierne i økonomisk forstand. Boligeiere har ofte høyere grad av sparing, og får verdøkning i boligen, slik at de akkumulerer kapital i høyere grad enn leietakere. At boligprisene over tid har økt mer enn husholdningenes disponible inntekt forsterker forskjellen mellom boligeiere og leietakere, og gjør inngangsbilletten til eie stadig dyrere.

Unge uten barn, har ikke det samme behovet som større familier. Dermed kan det tenkes at det er lettere å komme seg inn på boligmarkedet før familieetablering. Samtidig har unge som regel lavere inntekt og mindre egenkapital.

Den kritiske utfordringen med dagens leiemarked, gjelder hovedsakelig de vanskeligstilte og sårbare gruppene som ufrivillig må leie over lange perioder, og som kanskje aldri får muligheten til å eie egen bolig. Samtidig foreligger det lite kunnskap om hvem som typisk er *ufrivillige* leietakere over tid, og omfanget av denne gruppen.

2.3.2 Mangel på profesjonelle utleieaktører

Det private utleiemarked i Norge er kjennetegnet av mindre private utleiery og lite innslag av store, langsiktige og industrielle aktører (Aasen, Dreyer, & Svalastog, 2016). Utleiere i Norge er ofte private, uprofesjonelle som leier ut en sekundærbolig eller sokkelleilighet, og har varierende kunnskap om lovverk, leietakernes rettigheter og hvordan administrere et leieforhold på en god måte. Utleiere har ikke det samme insentivet til å vedlikeholde og pusse opp utleieboliger som når man eier egen bolig. Det bidrar til at leietakere oftere enn boligeiere har en dårlig bosituasjon. Spesielt for leietakere som ufrivillig leier over en lengre periode, kan forholdene i leiemarkedet forsterke økonomiske og helserelaterte problemer.

Leietakere betaler ofte uforholdsmessig høy leie i forhold til boligens standard, størrelse og beliggenhet. Det er høy gjennomstrømning i boligmarkedet, og mange leietakere flytter svært ofte. Hyppige flyttinger medfører stress og uforutsigbarhet, som kan gå ut over arbeidsmarkedstilknytning for de voksne og utvikling og utdanningsutfall for barn og unge (Umblijs, von Simson, & Mohn, 2019). For barnefamilier ser flyttingen ut til å handle om dårlig kvalitet på utleieboligene, og at leieforholdene er uforutsigbare (Grødem & Sandbæk, 2013).

Det er ikke bare økonomiske forhold som er av betydning for vanskeligstilte på leiemarkedet. Det finnes indikasjoner på at det eksisterer diskriminering på leiemarkedet, ved at vanskeligstilte ikke blir valgt

som leietaker av utleiery. Særlig innvandrere og etniske minoriteter blir diskriminert når de søker leiebolig (Andersson, Jakobsson, & Kotsadam, (2012); Søholt & Astrup, (2009)). Problemene med slike prismekanismer og seleksjon i hvem som får tildelt leiekontrakt er sannsynligvis sterkere blant småutleiery enn profesjonelle utleiery (NOU 2011: 15; Larsen & Sommervoll, (2011)).

2.3.3 Tilbudet av og tilgangen på kommunale boliger

For vanskeligstilte boligmarkedet er et alternativ til å leie bolig på det private markedet å leie en kommunal bolig. Bosituasjonen for de vanskeligstilte påvirkes derfor av i hvilken grad kommunene kan dekke behovet for kommunale boliger, herunder boligernes egnethet med tanke på eksempelvis kvalitet (som størrelse og standard) og bomiljø, samt leienivået.

Leieprisen i kommunale boliger er ofte lavt. Dette henger blant annet sammen med at kommunale boliger i en del kommuner har lav standard. Lav leie på kommunale boliger gjør også at kommunene ikke har økonomi til å vedlikeholde og ruste opp den kommunale boligmassen, slik at vedlikeholdsetter-slepet øker og leienivået forblir lavt, og kanskje blir lavere (se blant annet Leieboerforeningen (2016)).

Lavt leienivå i kommunale boliger kan være positivt ved at husstanden som bor der får mulighet til å spare. Samtidig dekkes i hovedsak leiekostnadene for de som bor i kommunale boliger av bostøtte, og det kan det tenkes at lavt leienivå gjøre det mindre attraktivt å «gå videre» til noe som har høyere leienivå og/eller bokostnader. Erfaringer fra det pågående evalueringsarbeidet av Husbankens ordninger tilvisnings- og tildelingsavtaler er at lav leie i kommunale boliger i enkelte tilfeller kan virke som en fattigdomsfelle; enkelte beboere i kommunale boliger tilpasser inntekten slik at de ikke mister bostøtte

og rett på kommunal bolig. Dermed kan lav leie forhindre videre «boligkarriere».

I tillegg eksisterer det noen etterspørselsgrupper som ikke får et tilstrekkelig egnet sted å bo gjennom kommunale boliger. De kommunale boligene er ofte ikke egnet for barnefamilier, i den forstand at familiene bor trangt og mangler et trygt og stabilt bomiljø (Turner & Stefansen, 2012). Forskningen bør imidlertid utvides for å undersøke mer generelle trekk ved kommunale boliger og deres egnethet med tanke på boligstandard og egnethet for ulike grupper.

3 Sosial utjevning gjennom boligpolitikken

Dette kapitlet drøfter hvordan dagens innretning av boligpolitikken bidrar til sosial utjevning. Videre drøftes hvilke utfordringer den boligsosiale politikken bør ta hensyn til for å sikre et velfungerende leiemarked for å forbedre de vanskeligstiltes boligsituasjon.

3.1 Hvordan ser sosial utjevning ut gjennom boligpolitikken i dag

I utjevning av sosiale forskjeller gjennom boligpolitikken har det vært fokus på å styrke eierandelen. I Norge bor over 80 prosent av befolkningen i en bolig som er eid av noen i husholdningen (SSB, 2018), og andelen er høy sammenlignet med mange andre OECD-land. En rekke virkemidler har bidratt til dette, alt fra Husbankens startlån til gunstige skatte- og avgiftssystemer.

Boligeie er sosialt utjevne på flere måter. Aarberge og Stubhaug (2018) framhever at boligformuer bidrar til å redusere forskjeller i formue. Det skyldes at boligformuen er jevnere fordelt på husholdningene enn annen formue (definert som summen av næringseiendom og finanskapital), og at fordelingen av boligformue slik sett bidrar til å redusere formuesforskjeller i landet. Resultatet har en intuitiv forklaring: Gjennom den høye eierandelen kan majoriteten av husholdningene ta del i akkumuleringen av formue, snarere enn at kapitalavkastning skal være reservert de med formuesplasseringer i finansmarkedene.

Selveierpolitikken kan dermed sies å ha bidratt til å bremse økningen i formuesforskjeller i landet. Dette skyldes imidlertid ikke boligens egenskaper i seg selv, men det faktum at de fleste husholdninger gjennom selveierpolitikken har kunnet opparbeide seg formue. Når en ser bort fra konsumet av bolig-tjenester som følger med boligeie har avkastningen i aksjemarkedet på Oslo Børs har historisk vært høyere enn avkastningen i boligmarkedet (SØA,

2019a). Det innebærer at den samme moderasjonen i økning i formuesforskjeller i prinsippet kunne vært oppnådd dersom majoriteten av husholdningene hadde lånefinansiert investeringer i aksjemarkedet.

Dette bildet nyanseres imidlertid av at til dels svært høy, men også svært ulik boligprisstigning i forskjellige deler av landet over en lengre periode, isolert sett har bidratt til å skape større forskjeller mellom generasjoner og regioner. Mellom generasjoner ved at jo tidligere en person kom inn i boligmarkedet, desto større har formuesoppbyggingen vært. Geografisk ved at boligprisene har økt kraftig i noen regioner, særlig i Oslo og noen tilgrensende kommuner, mens de til og med kan ha falt i mindre sentrale strøk.

Samtidig er det en liten gruppe som står utenfor eiemarkedet, og det kan tenkes at det å «dytte» de siste som står utenfor eiemarkedet med eksisterende innretning av boligpolitikken kan være vanskelig. Det kan være hensiktsmessig å se på andre måter for å utjevne sosiale forskjeller gjennom boligpolitikken, og styrke eierlinjen ytterligere. I dette arbeidet har leiemarkedet fått lite fokus. Leiemarkedet har betydning for eiemarkedet, og for personers muligheter til å komme inn i eiemarkedet.

3.2 Utfordringer og hensyn for å forbedre de vanskeligstiltes boligsituasjon

Det er bred enighet om at leiemarkedet er viktig for å realisere et godt helhetlig boligmarked. Imidlertid er det enkelte forhold i det private leiemarkedet som har uheldige virkninger på bosituasjonen, spesielt for vanskeligstilte, jf. kapittel 2.3. En sosialt utjevne boligpolitikk bør derfor ha til hensikt å sikre et velfungerende privat leiemarked.

3.2.1 Reglene for boligbeskatning gir incentiver til investeringer i næringseiendom og utleie av egen bolig

Tidligere er det blitt konstatert at forholdene på det private leiemarkedet i stor grad er et resultat av de gjeldende reglene for boligbeskatning (NOU, 2011: 15). Skattesystemet tillater ikke avskrivning av bygninger til boligutleie på samme måte som for næringseiendom. Forskjellsbehandlingen innebærer at skattesystemet gjør det mer lønnsomt å investere i næringsbygg enn utleieboliger. Som en konsekvens har profesjonelle utleierye relativt sett mindre incentiver til å investere i boliger til utleie. I motsetning til næringsutleierye kan ikke profesjonelle boligselskaper avskrive verditap som følge av slitasje og elde på ligningen. Det gis videre momsfradrag for nye næringseiendommer, men ikke for utleieboliger (Sandlie & Sørvoll, 2017).

Videre er det skattefritt å leie ut inntil 50 prosent av egen bolig. Dette bidrar til å skape et leiemarked preget av korte kontrakter og mindre boliger, hvor ikke-profesjonelle utleierye dominerer. Dette utgjør en skattemessig ulempe for profesjonell utleie. På den annen side frigjør denne ordningen mange boliger til utleie, selv om det primært dreier seg om mer kortsiktig utleie.

Det har lenge vært et uttalt mål om å stimulere til et leiemarked med en større andel profesjonelle utleierye. Det eksisterer målrettede virkemidler som har dette som mål, som eksempelvis tilvisnings- og tildelingsavtaler. Likevel gjør innretningen av beskatning av utleieboliger og næringsbygg det mindre lønnsomt for profesjonelle aktører å gå inn i utleiemarkedet. Utformingen av skattereglene for utleiebeskatning er i så måte et viktig hensyn myndighetene må ta med tanke på målsettingen om et mer profesjonalisert leiemarked, som potensielt har positive effekter på vanskeligstilte personers bosituasjon.

3.2.2 Husleieloven legger føringer for leiekontraktenes varighet

Husleieloven legger føringene for leiekontraktenes varighet og reguleringer av tidsbestemte leieavtaler. Reguleringen innebærer at utleierye ikke har adgang til å inngå tidsbestemt leiekontrakt med kortere varighet enn tre år, jf. paragraf 9-3 i husleieloven. Minstetiden kan likevel settes til ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleierye bor i samme hus. Tidsbegrensede avtaler er blant de vanligste avtaler som utleierye inngår (Leieboerforeningen, 2019).

Fra leietakers perspektiv er forutsigbarhet og stabilitet viktig i deres bosituasjon. For leietakere med kortest mulig leiekontrakter er botryggheten i liten grad til stede, ved at de oftere må ut som etterspørere av andre utleieboliger på markedet (Leieboerforeningen, 2019).

Myndighetene kan ytterligere legge til rette for stabile og langsiktige boforhold ved innføring av lengre tidsbestemte leiekontrakter enn dagens minstekrav på tre år, eller tidsubestemte leiekontrakter. De overnevnte fordelene med lange leiekontrakter bør imidlertid vurderes opp mot et potensielt redusert tilbud av utleieboliger dersom minstetiden blir for lang.

3.2.3 Omfang og effekter av tilvisnings- og tildelingsavtaler

Tildelings- og tilvisningsavtaler er boligsosiale virkemidler som særlig retter seg mot vanskeligstilte på leiemarkedet. Selskaper som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte og har inngått tildelings- eller tilvisningsavtale med kommunen kan få lån og tilskudd fra Husbanken.

Tilvisningsavtaler gir kommuner rett til å tilvise inntil 40 prosent av utleieboligene til vanskeligstilte på boligmarkedet til enhver tid. De øvrige boligene kan leies ut på det ordinære boligmarkedet.⁴ Boligene finansieres med lån fra Husbanken inntil 85 prosent av prosjektkostnad/kjøpesummen, men det gis ikke tilskudd til prosjekter med tilvisningsavtale. Avtalen mellom kommune og utleier gjelder i 20 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte fra Husbanken.

Tildelingsavtaler gir kommuner tildelingsrett på samtlige utleieboliger i prosjektet. Mens tilvisningsavtaler anbefales for brukere som mer eller mindre kun er økonomisk vanskeligstilte på boligmarkedet, er tildelingsavtaler anbefalt når beboerne i tillegg har behov for oppfølgingstjenester av kommunen. Tildelingsavtalene finansieres med en kombinasjon av lån og tilskudd til utleieboliger. Samlet låne- og tilskuddsutmåling er inntil 85 prosent av prosjektkostnad/kjøpesum. Tildelingsavtalen gjelder i 30 år fra utbetaling av lån til utleieboliger til vanskeligstilte og tilskudd fra Husbanken.

Målet med begge avtaleformene er tredelt, ved at de skal bidra til:

- flere, egnede utleieboliger i gode bomiljøer
- flere kommunalt disponerte utleieboliger
- at det bygges flere utleieboliger av profesjonelle aktører med langsiktig perspektiv

Målene tar med andre ord sikte på å forbedre forholdene i leiemarkedet for vanskeligstilte, ved å korrigere for en markedssvikt som har forårsaket et for lavt tilbud av egnede utleieboliger til en fornuftig

leie. Måling av effekter gir myndighetene kunnskaper om måloppnåelse og hensyn som kan tas i utforming av ordningene.

Ordningene er beskrevet som et boligsosialt kindereg, ved at de skaper tilførsel av ordinære boliger i utleiemarkedet forvaltet av langsiktige, profesjonelle utleiere, kommunene får tilgang på flere boliger til vanskeligstilte, og kombinasjonen av ordinært utleie og utleie til vanskeligstilte (ved tilvisningsavtaler) sikrer en miks av leietakere som oppfyller krav om normalisering og integrering (Johannessen, 2015).

I et pågående oppdrag for Husbanken, evaluerer SØA erfaringer og praksis med tilvisnings- og tildelingsavtaler. Den kommende rapporten vil bidra med et bedret kunnskapsgrunnlag om forholdene diskutert i denne rapporten.

3.3 Potensielle gevinster ved å forbedre forholdene i leiemarkedet

Tiltak og innsatts som medfører at langtidsleietakere får økte muligheter til å finne seg et stabilt og egnet sted å bo til en fornuftig leie i leiemarkedet, har potensielt flere positive virkninger for samfunnet og for den enkeltes velferdsutfall.

Hyppige flyttinger og dårlige boforhold til uforholdsmessig høy leiepris kan forsterke og skape nye utfordringer for de som ufrivillig må leie over lange perioder. Personer som allerede er sårbare og vanskeligstilte på boligmarkedet, risikerer da å havne i en negativ spiral hvor bosituasjon forverrer økonomiske og helse relaterte forhold, som igjen kan forverre bosituasjonen. Da blir mulighetene for å eie egen bolig stadig fjernere. For den enkelte som er i

⁴ I prosjekter med færre enn fem boliger har kommunen tilvisningsrett på samtlige boliger.

denne situasjonen, oppleves det sannsynligvis som svært belastende. For denne gruppen er det kritisk å bryte denne negative spiralen.

For sårbare og vanskeligstilte grupper, kan et langsiktig og stabilt leieforhold i en egnet bolig til fornuftig leie gi overskudd og rom for å planlegge livet framover og «komme seg på beina». Da øker også sannsynligheten for at de på sikt vil kunne bli boligeiere, slik at andelen som eier egen bolig minst en gang igjennom livet kan øke. Dette sannsynliggjør at det å skape et mer profesjonelt, langsiktig leiemarked kan være et indirekte tiltak for å styrke eierlinjen.

Videre vil det å forbedre forholdene i leiemarkedet kunne være sosialt utjevnet. Dette kommer både av at gapet i velferdsutfall mellom langtidsleieta-kerne og boligeiere sannsynligvis vil bli redusert, samtidig som flere kan få muligheten til å bli boligeiere på sikt. Boligformue bidrar til å redusere forskjeller i formue, samtidig som boligeie er forbundet med en rekke gevinster knyttet til velferdsutfall, som barns utvikling og utdanningsutfall.

4 Prioriterte temaer framover

Dette kapittelet gjennomgår temaer det vil være hensiktsmessig å innhente mer kunnskap om framover for at den boligsosiale politikken kan tilrettelegge for at personer har et godt sted å bo.

4.1 Studier av leiemarkedets virkemåte

Vanskeligstilte personer på boligmarkedet er som nevnt ovenfor overrepresentert blant langtidsleietakere. En prioritering av mer kunnskap om bo- og leieforhold i det private leiemarkedet gir myndigheter økt forståelse av mekanismene i utleiemarkedet, og hvordan det bedre kan tilrettelegges for vanskeligstilte.

Profesjonalisering av utleiemarkedet, med tilhørende økt andel av profesjonelle utleieaktører, har lenge vært et uttalt mål for den boligsosiale politikken.

4.2 Effektevalueringer av eksisterende boligsosiale ordninger

Husbanken, og andre beslutningstakere i den boligsosiale politikken er tjent med omfattende kunnskap om effekten av egne virkemidler. Ved å gjennomføre nye forskningsbaserte effektevalueringer vil beslutningstakere vite med større sikkerhet hva som virker etter hensikten og hva som eventuelt bør endres. I dette ligger det at evalueringen avdekker adisjonalitet, effekter, og eventuelle vridningseffekter som følger av endrede insentiver for aktørene som blir påvirket av ordningen.

Sørvoll (2018) påpeker at det fortsatt er generelle mangler i forskningslitteraturen om de boligsosiale virkemidlene, til tross for at litteraturen er langt støttet i dag enn tidligere. Det er særlig mangel på evalueringer som benytter forskningsbaserte evalueringdesign, som søker å påvise kausale sammenhenger. Videre påpeker han at forskere rent tematisk bør rette mer fokus mot virkemidler i større byer, samt på tilbudsresponsen i lokale boligmarkeder.

4.3 Komparative studier av land med annen boligsosial politikk

Komparative studier av boligmarkedets virkemåte for vanskeligstilte er nyttig som et sammenligningsgrunnlag for norske myndigheter. Ved å studere andre lands tilnærming til den boligsosiale politikken, med tilhørende individrettede virkemidler, skattesystem og boligregime, kan man få et bedre kunnskapsgrunnlag som kan benyttes til videre utforming av den boligsosiale politikken i Norge.

Sammenlignet med andre OECD-land er den norske boligeierandelen høy (Sandlie & Sørvoll, 2017). I denne sammenheng er det særlig relevant å undersøke effekten for vanskeligstilte i et boligmarked med et større utleiemarked, der andelen profesjonelle utleieaktører er høyere. Eksisterende komparative studier indikerer at leiemarkedet favner bredere deler av befolkningen i land som har færre skattemessige fordeler til boligeierne. Dette gjelder for eksempel Sveits og Tyskland, land hvor profesjonelle investorer er godt representert på leiemarkedet (Sandlie & Sørvoll, 2017).

4.4 Sammenhengen/samvariasjonen mellom arbeidsmarkedstilknytning, helse, og boligsituasjon

Litteraturgjennomgangen i Umblijs mfl. (2019) viser overordnet sett at boforhold er viktig for velferd i form av utdanning, arbeidsmarkedstilknytning og helse. Forfatterne påpeker imidlertid at det er behov for flere studier som avdekker kausale sammenhenger.

En av de metodiske utfordringene i forskningbaserte effektevalueringer av boforhold på velferdsutfall handler om eksistensen av en reversert kausalitet. Det betyr at utfallsvariabel for velferd, korrelerer og i mange tilfeller forklarer endringer i boforhold.

4.5 Forskning på bolig- og arbeidsmarkedet sett i lys av Koronakrisen

Økonomiske størrelser som boligpriser, renter og øvrige bokostnader samt husholdningenes inntekt er faktorer som påvirker de vanskeligstiltes situasjon på boligmarkedet (SØA, 2019b). Disse faktorene blir påvirket av makroøkonomiske forhold, både konjunkturrelle og langsiktige. For beslutningstakere for den boligsosiale politikken er det derfor viktig å følge Norges makroøkonomiske utvikling, særlig sett i lys av den pågående viruspandemien og de tilhørende smittevernstiltakene.

Framover er det behov for mer kunnskap om effektene av koronakrisen på bolig- og arbeidsmarkedet både på kort og lang sikt, og hvordan effektene påvirker bosituasjonen og antall vanskeligstilte på boligmarkedet.

Økonomiske kriser rammer ofte skjevt og skaper økende ulikhet. Vi ser de samme tendensene i den pågående koronakrisen. Personer med lav inntekt, lav utdanning og lavinntekts familiebakgrunn var allerede i slutten av mars overrepresentert blant nye ledige (Bratsberg, et al., 2020). Hystereseeffekter, som vi historisk sett ofte ser i økonomiske kriser, innebærer at en del som blir arbeidsledige, har vanskeligheter med å komme seg inn i arbeidsmarkedet igjen, slik at selv etter krisen vil arbeidsledigheten over lang tid være høyere enn før krisen. Samtidig gir blant annet pengepolitikken med historiske lave renter gunstige kår for de som eier bolig.

I denne sammenheng kan det eksempelvis være interessant å undersøke langsiktige konsekvenser av krisen på lavprissegmentet på boligmarkedet. Det er høy usikkerhet knyttet til langsiktige effektene, og effektene avhenger av det videre forløpet på krisen. Så lang har imidlertid nedgangen i boligprisene vært liten.

5 Referanser

- Aasen, L., Dreyer, C., & Svalastog, E. (2016). Hentet fra Politikk for leieboliger: <https://www.dn.no/eiendom/politikk-for-leieboliger/1-1-5669645>
- Andersson, L., Jakobsson, N., & Kotsadam, A. (2012). A field experiment of discrimination in the Norwegian housing market: Gender, class, and ethnicity. *Land Economics*, ss. 88(2), 233-240.
- Bratsberg, B., Markussen, S., Røed, K., Raaum, O., Vigtel, T., & Eielsen, G. (2020). *Hvem tar støytet? Arbeidsmarkedet under Koronakrisen*. SSB. Hentet fra <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/artikler-og-publikasjoner/den-okte-arbeidsledigheten-rammer-bredt-menskjævt>
- Departementene. (2014). *Bolig For velverd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*.
- Finansdepartementet. (2019). *Muligheter for alle - Fordeling og sosial bærekraft*. (Meld. St. 13 (2018-2019)). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/472d31ff815d4ce7909f5593bf7d79b8/no/pdfs/stm201820190013000dddpdfs.pdf>
- Grødem, A. S., & Sandbæk, M. L. (2013). *Helt bakerst i køen*. Fafo.
- Johannessen, K. (2015, juni). Et boligsosialt kinderegg? Modell for bygging av utleieboliger uten tilskudd. 47. Hentet fra https://www.idunn.no/plan/2015/06/et_boligsosialt_kinderegg_modell_for_bygging_a_v_utleieboli
- Larsen, E. R., & Sommervoll, D. E. (2011). Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt. *Notat laget for NOU*, 15.
- Leieboerforeningen. (2014). *Enslige med barn sliter på boligmarkedet*. Hentet fra <https://www.leieboerforeningen.no/Aktuelt/t/abid/277/ID/999/Enslige-med-barn-sliter-pa-boligmarkedet.aspx>
- Leieboerforeningen. (2016). *Leieboerforeningen krever bedre vedlikehold av kommunale boliger*. Hentet fra <https://www.leieboerforeningen.no/Aktuelt/t/abid/277/ID/2247/Leieboerforeningen-krever-bedre-vedlikehold-av-kommunale-boliger.aspx>
- Leieboerforeningen. (2019). *Utredning om det norske leiemarkedet*.
- Lindquist, K.-G., & Vatne, B. H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*(2), ss. 6-22.
- NOU. (2011: 15). *Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden*.
- Sandlie, H. C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, ss. 20(01), 45-59.
- SSB. (2018). *Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper*. Statistisk sentralbyrå.
- SØA. (2019a). *Boligmarkedets virkemåte for utsatte grupper*. Rapport 32 - 2019. Hentet fra <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/5e26e989f068c869fea8064d/1579608464017/R32-2019+Boligmarkedets+virke+C3%A5te+for+utsatte+grupper.pdf>

- SØA. (2019b). Indekser til boligsosial monitor.
- Søholt, S., & Astrup, K. (2009). *Etniske minoriteter og forskjellsbehandling i leiemarkedet*. Norsk institutt for by-og regionforskning.
- Sørvoll, J. (2018). Forskningen på boligsosiale virkemidler rettet mot vanskeligstilte i Norge 2005-2018. *Tidskrift for boligforskning*.
- Turner, L. M., & Stefansen, K. (2012). *Boforhold blant barnefamilier med lav inntekt*. . NOVA-notat, 1, 12.
- Umblijs, J., von Simson, K., & Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd*. Rapport 2019:1. Hentet fra <https://samfunnsforskning.brage.unit.no/samfunnsforskning-xmlui/bitstream/handle/11250/2579810/Boligens%2bbetydning%2bfor%2bannen%2bvelferd.pdf?sequence=1&isAllowed=y>



SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE