Thorbjørn Hansen, Bernt Gulbrandsen

Unge voksne og boligmarkedet i Oslo våren 1986

Revidert utgave, Februar 1987 ved Thorbjørn Hansen, Torgeir Hvaal, Inge-Lise Hauge
UNGE VOKSNE OG BØLGMARKEDET I OSLO VÅREN 1986

Thorbjørn Hansen, Norges byggforskningsinstitutt
Bernt Gulbrandsen, Undomsinformasjonen, Oslo kommune

Revidert januar 1987 ved Thorbjørn Hansen, Inge-Lise Hauge og Torgørr Hvaal
FORORD

Denne rapporten er laget som en oppsummering av en boliguka arrangert i februar i år av Ungdomsinformasjonen ved Ungdomskontoret.

Til denne uken ble det lagt fram opplysninger om boligmarkedet fra boligbyggelagene, eiendomsmeklere, Leieboerforeningen og Norges byggforskningsinstitutt, (NBI).

Etter boliguka har Undomsinformasjonen ved Bernt Gulbrandsen, og NBI ved Thorbjørn Hansen, arbeidet videre med materialet. For NBI er dette arbeidet ledd i en større undersøkelse om boligforholdene for 20-34 åringar i Oslo, finansiert av Kommunaldepartementet.

Vi håper rapporten kan bli til nytte i et påkrevet arbeid med å bedre mulighetene for Oslos unge på boligmarkedet.

Mens de som var etablert med bolig før 1981 har hatt glede av store prisstigninger på sine boliger, er det de unge som nå blir presentert for regningen.

Oslo, mai 1986

Thorbjørn Hansen og Bernt Gulbrandsen

FORORD TIL REVIDERT UTGAVE

Rapporten ble først publisert i mai 86. Tallmaterialet var i hovedsak samlet inn i januar-februar. I denne reviderte rapporten har vi revidert boligpriser og låneordninger. Metoden er akkurat den samme som for 1986.

Første del av rapporten, om unge i Oslo og boligtillbudet mer generelt, er uforandret siden det ikke foreligger nyere data. Vi har heller ikke ferskere inntektsstatistikk. Vi har derfor brukt eksempler med ca. 10% høyere inntekter.

Revideringen er foretatt av Inge-Lise Hauge og Torgeir Hvaal på Ungdomsinformasjonen og Thorbjørn Hansen NBI.
INNHOLD

OM UNGE I OSLO 4
BOLIGTILBUDET I OSLO - OVERSIKT 7
LEIEMARKEDET 12
KJØP AV BOLIG 18
LÅNEORDNINGER VED KJØP AV BOLIG 20
BOLIGLÅN OG ØKONOMI 23
FORSLAG TIL TILTAK 27
BILAG 30
OM UNGE I OSLO

De siste tallene (1.1.1985) viser at Oslo har 79 000 innbyggere i alderen 20 - 29 år.

I tillegg kommer anslagsvis 20 000 elever og studenter som oppholder seg i Oslo, men som ikke er registrert som bosatte her.

Oslo har en høy andel unge i forhold til landsgjennomsnittet; 17,6% av befolkningen mot 15,1% i landet totalt. Og da har vi ikke tatt med de midlertidig bosatte studentene.

Blant de registrert bosatte ble det i 1982 foretatt en undersøkelse om forholdene og samlivsformene. Figur 1 viser hvem de unge i de forskjellige alderstrinnene bor sammen med.

Oslo markerer seg i forhold til resten av landet med få gifte og mange samboende, og med tidlig utflytting hjemmefra.

---

**Fig. 1**
Oslos befolkning i alderen 20-29 år i 1982 gruppert etter hvem de bor sammen med. NBI-undersøkelsen 1982
YRKESAKTIVITET

Ifølge Folketellingen i 1980 var 12 000 av 20-29 årsgruppen ikke yrkesaktive idet de hadde arbeidet minst en 100 timer siste året. Dertil kommer de fleste av de 20 000 innflyttede studentene.

Resten hadde jobbet i varierende utstrekning. Halvparten av alle, 39 000, hadde jobbet full tid, 1300 timer eller mer.

Forholdet mellom andelen yrkesaktive og ikke yrkesaktive og andelen med full arbeidstid er nokså likt med gjennomsnittet for hele befolkningen i Oslo, om en ser bort fra de midlertidig innflyttede studentene.

Tabell 01.
Unge voksne i Oslo, 20-29 år, etter yrkesaktivitet.
FOB 1980, 3300 med oppgitt yrkesaktivitet utelatt.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Ikke yrkesaktiv</th>
<th>Yrkesaktiv</th>
<th></th>
<th></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>100-499t</td>
<td>500-1299t</td>
<td>1300t o.m.</td>
<td>ALLE</td>
</tr>
<tr>
<td>11.900</td>
<td>10.400</td>
<td>12.200</td>
<td>38.900</td>
<td>73 400</td>
</tr>
<tr>
<td>16%</td>
<td>14%</td>
<td>17%</td>
<td>53%</td>
<td>100%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

FLYTTING

UTVIKLINGSTREKK

Store barnekull fra sekstiårene medfører stort antall 20-29 åringer fram til midten av 1990-årene. I Oslo øker antall tjue-åringer i absolutte tall og enda mer som relativ andel av befolkningen. De utgjorde 17,6% i 1984 mot 17,0% i 1980.

Stadig fler er ugifte eller skilte. Papirløs samboing oppveier noe av nedgangen i formelt økteskap. Det er likevel grunn til å regne med at en økende andel bor alene eller ønsker å bo alene.

Tabell 02.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Gifte</th>
<th>Ugifte og før gifte</th>
<th>Alle</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1980</td>
<td>26.013</td>
<td>50.862</td>
<td>76.875</td>
</tr>
<tr>
<td>1984</td>
<td>20.982</td>
<td>57.854</td>
<td>78.836</td>
</tr>
</tbody>
</table>

BOLIGSØKENDE 20-29 ÅRINGER

I grove trekk kan en regne at det hvert år kommer 20 000 - 25 000 nye boligøkende unge mennesker, 20-29 år, i Oslo. De fordeler seg på
- 8000 som er oppvokst i Oslo og flytter hjemmefra,
- 11-12000 registrerte innflyttere
- 3-4000 ikke registrerte innflyttere.

Noen søker en midlertidig bolig. Det er hybler eller ettroms boliger, som regel leid, eller større boliger som deles av flere.

Andre søker en mer varig etablering. Det skjer i en to-roms bolig eller større, selveid eller i borettslag.

Ikke alle søker en varig etablering i Oslo. Det registreres utflytting av om lag 10 000 i denne aldersgruppen, og en del av de uregistrerte flytter nok også ut.
BOLIGTILBUDET I OSLO

I Oslo var det i 1981 ca. 222 000 boliger pluss en ukjent antall boliger med studenter og andre som ikke var registrert som bosatte i Oslo.

Etter Boforholdsundersøkelsen fordeler boligene seg etter type eierform slik:

Tabell 03
Boliger i Oslo etter eierform og hustype.
BU-1981. Veide tall

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hustype:</th>
<th>Enebo</th>
<th>Småhus</th>
<th>Blokk</th>
<th>Bygård</th>
<th>Annet</th>
<th>Sum</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Selveie</td>
<td>17300</td>
<td>14900</td>
<td>4400</td>
<td>5200</td>
<td>300</td>
<td>42200</td>
</tr>
<tr>
<td>Borettsl.</td>
<td>300</td>
<td>10900</td>
<td>52800</td>
<td>10500</td>
<td>300</td>
<td>74900</td>
</tr>
<tr>
<td>Aksjeselsk.</td>
<td>0</td>
<td>700</td>
<td>5600</td>
<td>9600</td>
<td>0</td>
<td>16000</td>
</tr>
<tr>
<td>Utleie</td>
<td>4900</td>
<td>13700</td>
<td>21100</td>
<td>45700</td>
<td>3400</td>
<td>88800</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| SUM       | 22500 | 40200  | 84000 | 71000  | 4100  | 221800|

Tabell 04
Boliger i Oslo etter eierform og hustype.
BU-1981. Prosent av totalen

<table>
<thead>
<tr>
<th>Hustype:</th>
<th>Enebo</th>
<th>Småhus</th>
<th>Blokk</th>
<th>Bygård</th>
<th>Annet</th>
<th>Sum</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Selveie</td>
<td>9</td>
<td>6</td>
<td>2</td>
<td>2</td>
<td>-</td>
<td>19</td>
</tr>
<tr>
<td>Borettsl.</td>
<td>-</td>
<td>5</td>
<td>24</td>
<td>5</td>
<td>-</td>
<td>34</td>
</tr>
<tr>
<td>Aksjeselsk.</td>
<td>0</td>
<td>-</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>0</td>
<td>7</td>
</tr>
<tr>
<td>Utleie</td>
<td>2</td>
<td>6</td>
<td>10</td>
<td>21</td>
<td>1</td>
<td>40</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| SUM       | 11    | 17     | 39    | 32     | 1     | 100  |
SMÅBOLIGER

Det er i første rekke ett-, to- og treromsboliger som interesserer unge i etableringsfasen. Vel 150 000 av Oslos boliger var i denne gruppen, fordelt med
- 30 000 ett-roms
- 60 000 to-roms, og
- 63 000 tre-roms.

Disse boligene fordelt seg over hele byen, med et markert tyngdepunkt i Oslo indre sone øst med en tredjedel av alle.

Tabell 05
1-3 roms boliger i Oslo fordelt etter sone

<table>
<thead>
<tr>
<th>Antall rom</th>
<th>Ett</th>
<th>To</th>
<th>Tre</th>
<th>Sum %</th>
<th>Antall</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ytre sone vest</td>
<td>4</td>
<td>5</td>
<td>7</td>
<td>16</td>
<td>23800</td>
</tr>
<tr>
<td>Ytre sone syd</td>
<td>1</td>
<td>5</td>
<td>8</td>
<td>14</td>
<td>21500</td>
</tr>
<tr>
<td>Ytre sone øst</td>
<td>1</td>
<td>7</td>
<td>12</td>
<td>20</td>
<td>30600</td>
</tr>
<tr>
<td>Indre sone vest</td>
<td>7</td>
<td>5</td>
<td>7</td>
<td>19</td>
<td>29400</td>
</tr>
<tr>
<td>Indre sone øst</td>
<td>7</td>
<td>17</td>
<td>7</td>
<td>31</td>
<td>48300</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| Sum % | 20 | 39 | 41 | 100% | 153600 |

I 1981 var det få selveide boliger i Oslo, 19% av alle. De selveierboligene som fantes, var fortrinnsvis større villayer og småhus. Av de i alt 43 000 selveierboligene var bare 10 000 på fra ett til tre rom. Nesten alle av disse befant seg på vestkanten.
Tabell 06
1-3 roms boliger i Oslo 1981 fordelt etter hvordan boligen disponeres.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Ett</th>
<th>To</th>
<th>Tre</th>
<th>Sum %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Eiere</td>
<td>-</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>7</td>
</tr>
<tr>
<td>Boret.</td>
<td>3</td>
<td>14</td>
<td>21</td>
<td>37</td>
</tr>
<tr>
<td>Aksje</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
<td>3</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>Leier</td>
<td>15</td>
<td>19</td>
<td>13</td>
<td>48</td>
</tr>
<tr>
<td>Sum %</td>
<td>20</td>
<td>39</td>
<td>41</td>
<td>100%</td>
</tr>
<tr>
<td>Antall</td>
<td>30700</td>
<td>60400</td>
<td>62500</td>
<td>153700</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabell 07
1-3 roms boliger i Oslo fordelt etter hvordan boligen ble disponert og sone.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Eiere</th>
<th>Boret.</th>
<th>Aksje</th>
<th>Leier</th>
<th>Sum %</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ytre sone vest</td>
<td>3</td>
<td>4</td>
<td>1</td>
<td>8</td>
<td>16</td>
</tr>
<tr>
<td>Ytre sone syd</td>
<td>0</td>
<td>12</td>
<td>0</td>
<td>2</td>
<td>14</td>
</tr>
<tr>
<td>Ytre sone øst</td>
<td>-</td>
<td>15</td>
<td>0</td>
<td>5</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>Indre sone vest</td>
<td>3</td>
<td>1</td>
<td>2</td>
<td>13</td>
<td>19</td>
</tr>
<tr>
<td>Indre sone øst</td>
<td>1</td>
<td>6</td>
<td>5</td>
<td>19</td>
<td>31</td>
</tr>
<tr>
<td>Sum %</td>
<td>7</td>
<td>38</td>
<td>8</td>
<td>47</td>
<td>100%</td>
</tr>
<tr>
<td>Antall</td>
<td>10700</td>
<td>58100</td>
<td>12000</td>
<td>73100</td>
<td>153600</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**BOLIGDEKNINGEN**

Etter "boligfrekvensmetoden" som Kommunaldepartementet og Husbanken beregner boligdekningen etter, har Oslo god boligdekning. Men de undersøkselser som NBI har foretatt om utvikling av antall hus- holdninger og ønsker om å danne egen husholdning (=ønske om egen bolig), viser at det likevel var stort boligunderskudd i Oslo i 1982.

Undersøkelsen i 1982 omfattet aldersgruppen 20-34 år og de av dem som ikke var gifte. Undersøkelsen viste at mange fler ønsket egen bolig, at mange har en lite tilfredsstillende bolig, og at bare et mindretall regnet med å kunne betale det en 2-roms borettslagsleilighet kostet den gang.
ENDRINGER ETTER 1980


Erfaringsmessig er det mest de små boligene som forsvinner, mens det kommer til flere større boliger, boliger på fem rom og mer. Dette skjer ved at to eller flere små boliger slåes sammen eller ved at en liten bolig legges til en stor. De nye boligene som bygges nå er gjerne forholdsvis store, med overvekt på fire rom og mer. Vi kan derfor regne med at antall ett-tre roms boliger i Oslo er økt mindre enn gjennomsnittet.

Færre utleieboliger

Etter 1978 er leiemarkedet redusert med ca. 10 000 boliger.

Om lag 4000 utleieboliger er forsvunnet i forbindelse med byfor- nyelsen. De er omgjort til borettslag, dels slått sammen og dels revet.

I tillegg er 4000 privateide utleieboliger og 4000 boliger i frittstående borettslag eller aksjeselskap i indre by omgjort ved seksjonering. En del kommunalt eide leieboliger har også forsvunnet.

Utviklingen har gått i retning større og dyrere boliger. Antallet billige småboliger er stagnert eller redusert.

I samme periode har behovet for boliger økt, antakelig minst like mye som tilveksten av boliger. Familiestatistikken tyder på at utviklingen mot flere små husholdninger fortsetter også i Oslo. Som vist er det flere unge og flere ugifte unge. Vi må regne med et stigende behov for forholdsvis små og billige boliger. Derav må vi slutte at mangelen på boliger til unge er økt i Oslo i de siste fem årene.

TREDJE BOLIGMARKED

I praksis kan en nå regne med at boligmarkedet i Oslo er delt i tre like store deler: 1) Selvierboliger og private borettslag og aksjetaboliger med fri omsetning, 2) Boliger i boligbyggelagene og 3) Utleieboligenene.
Tabell 08
Fullførte nybygde boliger i Oslo i perioden 1972-74 og i perioden 1982-84. Kilde: Byggearealstatistikken SSB. (Statistisk Sentralbyrå)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Boliger med kjøkken og</th>
<th>1 rom</th>
<th>2 rom</th>
<th>3 rom</th>
<th>4 rom</th>
<th>5 rom o.fl. SUM</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1972-74</td>
<td>1325</td>
<td>3184</td>
<td>2502</td>
<td>3875</td>
<td>1946</td>
</tr>
<tr>
<td>%</td>
<td>10</td>
<td>25</td>
<td>20</td>
<td>30</td>
<td>15</td>
</tr>
<tr>
<td>1982-84</td>
<td>50</td>
<td>2527</td>
<td>2400</td>
<td>5101</td>
<td>1605</td>
</tr>
<tr>
<td>%</td>
<td>-</td>
<td>22</td>
<td>20</td>
<td>44</td>
<td>14</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Fig. 2
LEIEMARKEDET

ANTALL UTLEIDE BOLIGER

I Oslo var det i 1981 ca. 85 000 registrerte utleie-boliger. Nå er det som nevnt redusert til omlag 75 000.

Det var i tillegg et visst antall ikke registrerte hybler og boliger med ikke registrerte bosatte eller uten bosatte.

De fleste utleide boliger er små, 82% på et-tre rom.

Tabell 09
Utleide boliger etter antall rom:
(Tallene i parantes viser hvor stor andel av alle som leies ut)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Antall rom</th>
<th>Antall</th>
<th>(Prosent)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ett rom</td>
<td>26%</td>
<td>(75%)</td>
</tr>
<tr>
<td>To-tre rom</td>
<td>56%</td>
<td>(40%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Fire rom og mer</td>
<td>16%</td>
<td>(24%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Alle</td>
<td>100%</td>
<td>(40%)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

HUSTYPE OG HUSEIER

Den største gruppen av utleieboligene befant seg i privatteiide bygårder/leiegårder. 38% av alle utleide boliger fantes i denne gruppe.

Ytterligere 10% var i leiegårder, men med kommunen som eier, og 4% med borettslag/aksjeselskap som eier.

Fordelingen for øvrig framgår av følgende tabeller:
Tabell 10
Utleide boliger fordelt på hustype:
(Andel utleie i hver hustype i parentes) BU-81
(Beforholdsundersøkelsen 1981).

<table>
<thead>
<tr>
<th>QTest</th>
<th>5%  (22%)</th>
<th>16%  (34%)</th>
<th>24%  (25%)</th>
<th>51%  (64%)</th>
<th>4%  (84%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Eneboliger</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>To-firemannsboliger</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Blokker</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Bygårder/leiegårder</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Andre hus</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Alle</td>
<td>100%</td>
<td>(40%)</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabell 12
Utleide boliger fordelt på type husieier:
(Men den utleide boligen kan være frem-ledet av en boretthaver, all BU-81)

<table>
<thead>
<tr>
<th>QTest</th>
<th>67%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Privat person/firma</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Borettslag/aksjeselskap</td>
<td>12%</td>
</tr>
<tr>
<td>Kommune/stat</td>
<td>21%</td>
</tr>
<tr>
<td>Alle</td>
<td>100%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

LEIEKONTRAKTENE

For alle utleieboliger gjelder bestemmelsene i husleieloven. Etter husleieloven har leieboen å skrive oppsigelse av leiekontrakten og saklig begrunnelse. Ved fullt møblert utleie har imidlertid ikke leietaker adgang til å få prøvet oppsigelsen før retten. I de fleste tidsbegrensete leietforklarer må også leietaker flytte uten nærmere begrunnelse når den avtalte tid er utløpt.

Bestemmelsene om høyeste lovlige husleie finnes i husleiereguleringen. Husleiene er automatisk regulert dersom boligen er i hus med mer enn to boliger bygd før 8. april 1940. Regelen gjelder ikke dersom boligen er møblert eller er hybel inne i en annens bolig.

Knappt halvparten av alle leieforhold i Oslo i 1980 var av typen "normalkontrakt". Resten har en eller annen spesiell betingelse som tidsbegrensning, møblert eller fremleiet utleie, leie knyttet til arbeidsgiver eller leie som trygdebolig.

Av de nye leieforholdene er bare om lag hver fjerde kontrakt av normaltypen.

Tabell 13
Utledes boliger i Oslo etter type utleieforhold. BU-81

<table>
<thead>
<tr>
<th>Utleieforhold</th>
<th>Prosent</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vanlig utleie uten tidsbegren og umøblert</td>
<td>40%</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot; men tidsbegr og/eller møblert</td>
<td>19%</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot; utleieforhold ikke oppgitt</td>
<td>14%</td>
</tr>
<tr>
<td>Tjenestebolig</td>
<td>15%</td>
</tr>
<tr>
<td>Trygdebolig</td>
<td>3%</td>
</tr>
<tr>
<td>Andre spesielle leieforhold</td>
<td>9%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>SUM</strong></td>
<td><strong>100%</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Tabell 14
Utledes boliger i Oslo etter type utleieforhold, gruppet etter innflyttningstidspunkt. BU-81

<table>
<thead>
<tr>
<th>Innflyttet:</th>
<th>Før-75</th>
<th>etter-75</th>
<th>80/81</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Vanlig utleie uten tidsbegren og umøblert</td>
<td>64%</td>
<td>19%</td>
<td>11%</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot; med tidsbegr./møblert</td>
<td>5%</td>
<td>33%</td>
<td>34%</td>
</tr>
<tr>
<td>&quot; utleieforh. oppgitt</td>
<td>17%</td>
<td>10%</td>
<td>4%</td>
</tr>
<tr>
<td>Tjenestebolig</td>
<td>4%</td>
<td>24%</td>
<td>30%</td>
</tr>
<tr>
<td>Trygdebolig</td>
<td>2%</td>
<td>3%</td>
<td>6%</td>
</tr>
<tr>
<td>Andre spesielle leieforhold</td>
<td>8%</td>
<td>11%</td>
<td>15%</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>SUM</strong></td>
<td><strong>100%</strong></td>
<td><strong>100%</strong></td>
<td><strong>100%</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Utleieforholdene kan være meget vanskelige. Dommerboligsundersøkelsen viste at 22% av kvinnelige og 9% av mannlege boligseere hadde opplevd at utleier hadde seksuelle hensikter.
**HUSLEIER**


Husleiene viste liten sammenheng med boligens kvaliteter. Derimot var det klart sammenheng med type kontrakt og når boligen sist var innflyttet.

Husleiene er i gjennomsnitt dobbelt så høye ved leieforhold med spesielle vilkår som ved normalkontrakt. Det gjelder leieforhold inngått etter 1975. Tallene i boforholdsundersøkelsen er bekreftet og utdypet i flere undersøkelser (Se Bilag, Litteratur).

I januar 1987 ble utleieboliger tilbudt i Aftenposten med følgende husleier (oppgitt i annonsen eller ved telefonoppringning):

<table>
<thead>
<tr>
<th>Type</th>
<th>kvm</th>
<th>Pr. mnd.</th>
<th>% fra jan. 86</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hybel</td>
<td>ca. 12</td>
<td>1502</td>
<td>(+18%)</td>
</tr>
<tr>
<td>Hybellettighet</td>
<td>30</td>
<td>2869</td>
<td>(+49%)</td>
</tr>
<tr>
<td>1-roms leilighet</td>
<td>35</td>
<td>3241</td>
<td>(+32%)</td>
</tr>
<tr>
<td>2-roms</td>
<td>55</td>
<td>4022</td>
<td>(+35%)</td>
</tr>
<tr>
<td>3-roms</td>
<td>65</td>
<td>5056</td>
<td>(+33%)</td>
</tr>
<tr>
<td>4-roms</td>
<td>90</td>
<td>5640</td>
<td>(+26%)</td>
</tr>
<tr>
<td>5-roms</td>
<td>7542</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**HUSLEIER OSLO JAN. 1987**

Hybler og Hybellettigheter

**ANTALL**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Type</th>
<th>Leil.</th>
<th>Hybel</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Hybel</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Hybellettighet</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

**HUSLEIE PR. MND.**
ANSKUFFELSESMÅTE

Utleide boliger blir oftest skaffet ved hjelp av slektninger. Dernest er det via arbeidsgiver og annonser.

Tabell 15

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>Kommu</th>
<th>Megl</th>
<th>Arbgi</th>
<th>Slekt</th>
<th>Anons</th>
<th>An/uoppg</th>
<th>SUM</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ALLE</td>
<td>8</td>
<td>1</td>
<td>21</td>
<td>36</td>
<td>18</td>
<td>16</td>
<td>100</td>
</tr>
</tbody>
</table>

PRIVAT FORMIDLING AV UTLEIEBOLIGER

Enkelte private firmaerannonserer at de formidler utleieboliger. Undersøkelser som Ungdomsinformasjonen gjorde i 1983 viste at 90% av de som hadde benyttet firmaene ikke fikk bolig. De var forespillet å kunne få bolig og betalte 350-550 kroner i gebyr.

Studenter ved Markedshøyskolen intervjuet våren 1986 i alt 31 brukere av fire ulike firmaer. Kun en av de boligsøkende var skaffet bolig.

ELEV- OG STUDENTBOLIGER


KOMMUNAL BOLIGFORMIDLING AV UTLEIEBOLIGER


Boligetaten fordelar blant annet utleieboliger. Tildeling skjer etter sosiale og medisinske kriterier. Det kreves tre års sammenhengende botid i kommunen for å komme i betraktning. Bare sterkt prioritere tilfeller har mulighet.

Ungdomsinformasjonen informerer og veileder unge blant annet om boligmarkedet. To tredjedeler av henvendelsene til informasjonen
KJØP AV BOLIG

BOLIGBYGDELAGSLEILIGHETER

OBOS omsatte i 1986 3902 bruktboliger og 611 nybygde boliger.

OBOS tilbød februar/mars bruktboliger til følgende priser: (Etter bruktboligannonser januar 1987)

1-roms bolig ca. 36 kvm. Fra innskudd kr 110 000 og leie kr 500 til ” 250 000 ” 1000

2-roms bolig ca. 50 kvm/ 65 ” Fra innskudd 170 000 og leie 800 til ” 380 000 ” 1900

3-roms bolig ca. 65 kvm/ 75 ” Fra innskudd 230 000 og leie 800 til ” 600 000 ” 2900

De aller billigste og de aller dyreste er utelatt. Gjennomsnittsprisen for 1-roms bolig var kr 179.000, 112% av prisen i 1986. Husleia var i gjennomsnitt kr.800 pr. mnd., 93% av prisen i 1986.

Gjennomsnittsprisen for 2-roms bolig var kr 261 000, 119% av 86-prisen Her var leia i gj.sn. 1441 kr./mnd., 105% i forhold til 1986.

Krav til ansiennitet varierte mellom 8 og 35 år, avhengig av prisen. Gjennomgående krevdes det 20-25 år i indre og 10-15 år i ytre by. For leiligheter solgt utenbys, uten pristakst, var prisen kr.420 000 for toroms og kr. 460/510 000 for treromsleiligheter.

USBL's boliger har omlag samme pris som OBOS og kravene til ansiennitet er også som i OBOS.

Prisene på bruktboliger i OBOS og USBL er nå alltid lik takst, det vil si høyest lovlige pris.

Etterspørselen øker og dermed krav om ansiennitet. Mellom februar 86 og jan.i år er det merkbar forskjell. Bare rent unntagelsesvis kan en nå få leiligheter uten lang ansiennitet, og det er de dyreste boligene. På 184 utlyste leiligheter i desember var det 25.103 søkere!
NYBYGDE BOLIGER

Første halvår 1986 kunne en del nybygde boliger tilbys med lave innskudd som følge av et spesielt gunstig anbud og høyere husbanklån. Annet halvår var prisene på OBOS-boligene i gjennomsnitt følgende:

2-roms: Innskudd 256.000 leie 2390 pr.mnd.
3-roms: " 317.000 " 2525 ".

Ansiennitetskravet for slike boliger var ca.15 år, lengst for det billigste. I løpet av 1986 steg prisene på bygningen (inkludert tomt) med 65%.

SELVEIERBOLIGER

Selveierboligene kan alle skaffe seg nokså omgående så sant en kan betale markedets pris. Denne prisen reguleres av etterspørselen og prisene er for tiden oppadgående.

Fra eiendomsmeklere fikk vi følgende veiledende prisantydninger i januar i år:

1-roms bolig, 35-40 kvm. Kr 300 000 - 550 000
2-roms bolig, 55-60 kvm. Kr 400 000 - 800 000
3 roms bolig, 75-80 kvm. Kr 550 000 - 900 000

Ifølge OPAK, Byggebransjens kompetansesenter, steg selveierleiligheter med 23% mellom nov.85 og nov.86. Ettersom prisene steg mest i 2.halvår 1986 er det rimelig å regne med nøe høyere prisstigning mellom jan.86-jan.87. Prisene varierer mye etter hvor boligene er i byen. Oslo vest og sentrum er dyrt mens østkant og østlige drabantbyer er billigere. Forskjellen er sterkest for de større boligene.

AKSJELLEILIGHETER OG LEILIGHETER I FRITTSTÅENDE BORETTSLAG
Aksjeleiligheter og leiligheter i frittstående borettslag lå vanligvis ca. 10% lavere pris enn selveierboligene når husleiene er lave. Er husleiene høye, går prisene tilsvarende mye ned. Siste året har prisene på slike leiligheter steget mer enn selveierleilighetene (30%) og nærmer seg samme kvm.pris. Ifølge OPAK.
LÅNEORDNINGER VED KJØP AV BOLIG

ETABLERINGSLÅN GJENNOM OSLO KOMMUNE

Etableringslån kan gis til:
- Husstander som boligetaten har besluttet skal hjelpes med bolig.
- Husstander som må flytte på grunn av funksjonshemming.
- Husstander som må flytte på grunn av byfornyelse.
- Husstander som kan dokumentere vesentlige sosiale/medisinske problemer.

Praktiseringen av reglene i Oslo innebærer at ingen "vanlige" unge boligssøkende får etableringslån, men må ha et større problem i tillegg til sitt boligproblem.

For å få etableringslån må den skattbare inntekten for enslige ikke overstige 120.000 kr. for større husstander 150.000 kr.

Høyeste lånebeløp for etableringslån er 170.000 kr for ny bolig og 200.000 kr for brukt bolig. Lånet er avdragsfritt de tre første årene, renten starter på 5% og stiger til 12% etter syv år.

Etableringstilskudd kan gis som et tillegg til etableringslån. Tilskuddet gis bare til personer med spesielt store problemer.

ETABLERINGSLÅN GJENNOM SIBO

SIBO er opprettet for å hjelpe innvandrere med bolig. En del av hjelpen gis som etableringslån. Her gjelder omtrent samme regler som for etableringslån gjennom Boligetaten.

UNGDOMSLÅN GJENNOM OSLO KOMMUNE:


Ungdomslånet gis på omtrent samme vilkår som etableringslånet. Høyeste lånebeløp er 150.000 kr. maks. 80% av innskuddet. Andre lønemuligheter skal være utnyttet først. En må ha bolig på hånden.

Ungdomslånet gis til førstegangs erverv av egen bolig. Søkeren må være mellom 20 - 30 år. Det kreves to års botid i Oslo. Det gjelder inntektsbegrensning på 120.000 kr for enslige, 150.000 kr for større husstander.

SOSIAALLÅN GJENNOM OSLO KOMMUNE

Ordningen med sosiallån gjennom kommunen er overført til Boligetaten.
Sosiallån gis som tilleggslån til etableringslånnet når den boligøkende ikke kan ordne restfinansieringen på annen måte. Det gis ikke sosiallån som tilleggslån til Ungdomslån.

**Banklån**

Det er vanlig at det gis lån til 80% av låntakst, ved andelsleilig- heter 80-90 % av kjøpesummen. Avdragstid og avdragsmåte varierer en del. Renten har steget. Effektiv rente, inkludert gebyrer, ligger på 17-20%.

Bankene tilbyr nå "førstehjemslån" til personer under 30 år. Det kreves kundeforhold til banken, og det er satt av en begrenset pott. Effektiv rente på slike lån ligger på ca. 16%. I enkelte banker blir renten regulert opp til normalt nivå etter tre år.

**Lån i livsforsikringsselskap**

Livsforsikringsselskapene har inntil de siste årene kun gitt lån til selveide boliger. Ved å samarbeide med andre finansinstitusjoner yter en del livsforsikringsselskaper også lån til borettslagsleiligheter/aksjeleiligheter.

Forskjellen på lån gjennom livsforsikringsselskape og bank er at lånet gjennom forsikringsselskap knyttes til tegning av livs- eller pensjonsforsikring med en fast årlig premie.

Denne låneordningen innebærer at man i tillegg til renter og avdrag også betaler forsikringspremie hvert år så lenge lånet løper.

Boligkooperasjonen og UNI-forsikring har inngått en samarbeidsavtale hvor boligøkende kan få avdragsfrie lån ved kjøp av borettslags- leilighet. Lånsøkeren må tegne livsforsikring med et årlig beløp, livsforsikringen har utbetaling tre ganger f.o.m. det 10. året som nedbetaler lånet. Denne låneordningen vurderes kostnadsmessig å være vel så dyr som ordinære banklån.

Lån gjennom livsforsikringsselskap forutsetter tilbakebetalingsevne og behov for livsforsikring.

**Lån gjennom pensjonskasser/arbeidsgivere**

Ansatte i staten kan gjennom Statens Pensjonskasse låne 22.000 kr til bolig på gunstige vilkår. I tillegg kan man låne to brutto månedslønninger gjennom lønningskontoret.

Ansatte i Oslo kommune kan gjennom den kommunale pensjonskassen låne max kr. 150.000 kr til innskuddsleiligheter med takst under kr.
300.000, max kr. 400.000 kr til dyrere leiligheter og hus. Lånene gis på meget gunstige vilkår.

Enkelte private arbeidsgivere gir boliglån til sine ansatte. Denne ordningen antas ikke å være særlig utbredt.

**STUDENTSKIPNADEN SOM LÅNEGARANTIST**

Studentskipnaden kan stå som garantist for lån til bolig for studenter som er medlem av Studentskipnaden. Garantien gjelder for lån inntil 150.000 kr.
BOLIGLÅN OG ØKONOMI

INNTEKTSNIVÅET FOR UNGE VOKSNE

Inntektsstatistikken viste følgende tall for 85/81:
Kvinner i alderen 20-24 år som er ansatt i varehandelen, staten (18-24 år) og funksjonærer i industri, tjente gjennomsnittlig 101.000 kr. For menn i samme yrkesgrupper var gjennomsnittet 112.000 kr. Inntektsnivået for aldersgruppen 25-29 år; se bilag. Da vi ikke har ferskere statistikk, velger vi eksempler med ca. 10% høyere inntekt 86-rapporten.

En undersøkelse foretatt av Fondet for markeds- og distribusjonsforskning i 1982, viser at 63% av unge ugifte i alderen 20-25 år oppga at de sparer penger, fortrinnsvis til bolig. Gjennomsnittlig sparebeløp var ca. 10.000 kr pr. år.

EKSEMPLER PÅ BOUTGIFTER VED ULIKE BOLIGER OG BOLIGLÅN

Eksemplene nedenfor er beregnet ut fra vanlige priser og inntekter og de betingelser som gis på ulike lån. Disponibelt beløp for boligkjøper tar hensyn til skatt og rentefradrag, se regnearksempel i bilag.

De første eksemplene er det tilbudet som er lettest oppnåelig. De siste eksemplene forutsetter både lang ansiennitet i OBOS eller USBL, og at en er en av de få som får ungdomslån.

Eks.1: 1-roms selv-eierleilighet med lån i bank

<table>
<thead>
<tr>
<th>Pris: kr 350.000</th>
<th>Med inntekt på 110.000 kr vil boligkjøperen ha tilbake etter at de faste boutgiftene er betalt, 1.300 kr pr. mnd. Med inntekt på 130.000 kr blir det tilbake til livsopphold 2.250 kr pr. mnd.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Husleie kr 550</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Inntekt 110.000 eller 130.000</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Banklån kr 300.000, avdragstid 18 år, effektiv rente 16%</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Egenkap. kr 50.000</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
Eks.2: 1-roms leilighet i OBOS/USBL med lån i bank  

Pris: kr 200.000  
Husleie: kr 850  
(ansiennitet minimum 15 år)  
Inntekt 110 000/ 130 000  
Banklån: kr 180.000, avdragstid 18 år og rente 16%  
Eigenkap.: kr 20.000  

Boligkjøper med kr. 110 000 i inntekt vil ha igjen kr. 2820 når botgiftene er betalt, pr. mnd. Med kr. 130 000 vil en ha igjen kr. 3950.

Eks.3: 2-roms OBOS/USBL-leilighet med lån i bank  

Pris: kr 300.000  
Husleie kr 1 800  
Inntekt 110.000 eller 130.000  
Banklån kr 270.000, avdragstid 18 år, effektiv rente 16%  
Eigenkap. kr 30.000  

Med inntekt på 110.000 kr vil boligkjøperen ha tilbake etter at de faste botgiftene er betalt, 515 kr pr. mnd. Med inntekt på 130.000 kr blir det tilbake til livsopphold 1.670 kr pr. mnd.  

Eks.4: 1-roms selveier-leilighet med ungdomslån  

Pris: kr 350.000  
Husleie: kr 550  
Inntekt: kr 110.000  
Ungd.lån: kr 150.000  
Banklån: kr 170.000  
Eigenkap. kr 30.000  

Med Ungdomslån som hovedfinansieringskilde, sitter boligkjøperen tilbake med 2.750 kr pr. mnd. når de faste botgiftene er betalt. Det 4. året er renten på Ungdomslånet økt med 3% og avdrag begynt å løpe. Dette gir tilsammen ca. kr.775 høyere årsomsetninger pr. mnd.

Eks.5: 1-roms leilighet i OBOS/USBL med ungdomslån  

Pris: kr 200.000  
Husleie: kr 850  
(ansiennitet 15 år eller mer)  
Inntekt: kr 110.000  
Ungdomslån: kr 150.000 (max)  
Banklån kr 30.000, 4 års avdr. tid effektiv rente 19%  
Eigenkap.: kr 20.000  

I dette eksemplet har boligkjøperen 4.010 kr pr. mnd. til å dekke andre utgifter enn faste botgifter. Det 4. året når avdragene på ungdomslånet begynner å løpe, blir utgiftene 500 kr. høyere pr. måned.
UTGIFTER TIL LIVSOPPHOLD - HVA ER MINIMUMSKRAVET

Det er vanskelig å operere med en minimumsnorm for hva månedlig livsopphold koster. Eksempelene ovenfor viser hva som blir igjen når de månedlige faste boutgiftene er dekket.

Sosialkontoret i Oslo har som stønadssats for enslige personer 2.370 kr pr. mnd. Dette beløpet skal dekke livsopphold, boutgifter dekkes særlig. Beløpet er justert opp med kr. 150,- + 6,7%, siden forrige år.

Ung mennesker som etablerer seg i egen bolig vil ofte ha andre utgifter i tillegg til de faste boutgiftene og de helt nødvendige levekostnadene. Det er ofte nødvendig å innrede boligen med møbler og hvitevarer som må kjøpes. Ung som etablerer seg har også ofte studiegjeld som innebærer en betydelig utgiftspost.

KJØPE BOLIG - OPPSUMMERING

Nå som forrige år vil mange unge voksne, 20-29 år, vil ikke ha råd til å kjøpe selv en liten bolig på 1-2 rom og kjøkken. Det gjelder for alle som har mindre enn 130 000 i årsinntekt, og som hverken mottar stor arv eller har svært lang ansiennitet (>15 år) i OBOS eller USBL.

Regneeksemplene viser at personer med 130 000 i årsinntekt som ikke oppnår en spesielt billig bolig, vil ha tilbake til livsopphold et beløp under det sosialkontoret regner som minimum. Og det er en situasjon de må leve med i mange år.

Omtrent samme forholdet får en boligkjøper med kr 110 000 i årsinntekt og med lang ansiennitet i boligbyggelag (billig bolig).

De unge som har lavere inntekter og liten ansiennitet kan overhodet ikke klare utgiftene ved et boligkjøp, selv for en bolig med minimumsstandard.


Om vi forutsetter en lønnsutvikling på ca. 10% er vanlig lønn for
kvinne i full stilling under kr 130 000.-, selv i aldersgruppen 25-29 år. Menn under 25 år har også lavere lønn, mens gjennomsnitt for menn 25-29 år ligger på ca. kr 140 000.-. (Lønnsstatistikk fra sept.85. er gjengitt i bilaget).

Vi vil anslå at ikke mer enn en tredjedel av alle i full stilling (for aldersgruppen 20-29 år), tjener nok til å kunne kjøpe seg bolig alene.

En undersøkelse NBI foretok i Oslo i 1986 (se litteraturlisten) viste at ca. 35 000 i alderen 20-29 år manglet bolig eller bodde dårlig. Det gjelder alle personer som er registrert bosatt i Oslo. Av disse var ca.20 000 enslige (ikke giftte eller samboende). Mindre enn halvparten av disse ville kunne betale det det nå koster å skaffe seg en alminnelig bra bolig, så som en et-roms OBOS-leilighet, uten spesiell støtte.

Ungdomslånet hjelper bra de første tre årene. Men når det høyden kan hjelpe 200 personer i år, vil i praksis de aller fleste måtte klare seg på egen hånd.
FORSLAG TIL TILTAK

Problemenes de unge møter på bolig markedet er dels et uttrykk for at tilbudet av boliger totalt er for lite. Det er flere som ønsker bolig enn det er boliger å få. Så lenge denne mangelen eksisterer, vil noen komme dårlig ut. Unge mennesker blir ofte de som rammes siden de har lite kapital og skal skaffe sin første bolig. Mange er samtidig opptatt med utdannelse og har lav inntekter. Også andre grupper har problemer på boligmarkedet, men vi legger her bare fram forslag som tar utgangspunkt i de unges problemer.

Tiltak for å bedre boligforholdene for unge må innrettes på to ulike situasjoner:

1) unge som flytter hjemmefra for første gang, eller som på annen måte oppfatter seg å være i en overgangssituasjon, som studenter o.l.

2) unge som har vært i en overgangssituasjon og som nå trenger en mer varig bolig.

Flytter hjemmefra
Flytter inn utenfra

MIDLERTIDIG BOLIG
Leid bolig, hybel, 1-roms eller delt større leilighet

VARIG BOLIG
Selvståendig bolig eller i berettslag, 2-roms og større.

OVERGANGSBOLIGER - MIDLERTIDIGE BOLIGER

For den første gruppen, de som flytter hjemmefra eller studerer, opererer en med overgangsboliger, boliger som har lavere standard og tidsbegrønset kontrakt. Dette skjer mest fordi samfunnet mener at de må finne seg i slike forhold en tid før de kan stille krav om noe bedre.
Det viktigste ved slike boliger er at de er billige. For å øke utbudet av billige boliger vil vi foreslå at:

- det gis færre tillatelser til å rive eksisterende boliger

- en reduserer takten i offentlig og privat byfornyelse, og legger mer vekt på vedlikehold og begrensete reparasjoner

- færre utleieboliger bør gjøres om til selveierboliger eller til borettslag.

- tiltak som Ungbo, Ungdomsinformasjonen, o.l. styrkes.

Samtidig må det gjøres mer aktiv bruk av de lovgivningsområdene som beskytter leieboernes interesser. En bør begrense adgangen til å leie ut møbler. Det må innføres at full møbeling kreves før det gis unntak fra bestemmelsene om regulert husleie. Boliger i leiegarde bør ikke kunne leies ut med tidsbegrønt kontrakt uten spesiell grunn, som f.eks. at rivning er umiddelbart forestående.

Private boligformidlingsfirmaer skal bare ha rett til å ta gebyr når de skaffer den boligsøkende bolig.

VARIG BOLIG

Unge må ha mulighet til å komme ut av overgangsboligene og inn i noe varig, noe som svarer til den boligstandarden vi regner som normal. Det er viktig for dem selv, og det er viktig for å frigjøre de billige boligene som trengs til nye generasjoner unge.

Det må for det første skaffes fler boliger av den typen de unge er interessert i. For mange vil det være en to-romsbolig.

For det andre må de unge få nødvendig hjelp til å finansiere slike boliger og ha råd til å bo der.

Verken Husbankens etableringslån eller kommunens ungdomslån er til-

Utviklingen 1986-87

Prisene har som ventet steget sterkt. Selveierboliger med 20-30% og utleieboliger med opp til 49%.

Samtidig er utlånssrenteene satt opp. Bankene tilbyr nå spesielle
ungdomslån, men selv for disse lånene er renten høyere enn forrige års boliglån. Høye renter rammer unge ekstra siden de ofte har lave inntekter og dermed mindre glede av skattefradragene.

På det regulerte boligmarkedet, OBOS og USBL, er prisstigningen mindre. Innsvuddene steg med i gjennomsnitt 12-19% mens husleiene holdt seg nokså uforandret. Derimot er kravet til ansiennitet skjerpet.

Vi må vente å få en stadig stigende kø av unge uten egen bolig (bor inne hos foreldre, inne hos venner, ol) og i midlertidige boforhold (i møblene leiligheter, med tidsbegrenset leierett, på små hybler, ol.)

Vi har sett at politiske løsninger konsentrerer seg om spesielle ungdomsboliger, og ungdomslån, mv. Det er derfor viktig å understreke at det totale antall boliger må opp raskt og at mange flere unge må settes i stand til å komme ut av overgangsbolegene og inn i boliger av alminnelig bra standard.

Priseksemplene viser at fordelen ved å få en prisregulert OBOS-leilighet framfor å kjøpe på det frie markedet var større nå enn for ett år siden. Om denne prisreguleringen oppheves vil det kreve store ekstra ytelser i form av lån og subsidier om en vil opprettholde et reelt boligtilbud til unge.
BILAG

LITTERATUR


Banken, Kjell og Busch, Tor. Lån. Bedriftsøkonomenes Forlag. Oslo 1986
### GJENNOMSNITLIG MÅNEDSLØNN PR. 1. SEPT. 1985 FOR UTVALGTE STILLINGER I OSLO FOR ALDERSGRUPPEN 20-29 ÅR. HELTIDSANSATTE

Kilde: Lønnsstatistikk fra SSB.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>20-24 år</th>
<th>25-29 år</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Varehandel</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Alle ansatte i varehandel M</td>
<td>8 976</td>
<td>11 444</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>K</td>
<td>8 081</td>
</tr>
<tr>
<td>Butikkfunksjonærer i alt M</td>
<td>8 252</td>
<td>10 191</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>K</td>
<td>7 465</td>
</tr>
<tr>
<td>Transportarbeidere i alt M</td>
<td>8 628</td>
<td>9 738</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Bank</strong></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Alle ansatte i bank M</td>
<td>8 674</td>
<td>12 135</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>K</td>
<td>8 830</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### GJENNOMSNITLIG MÅNEDSLØNN FOR ANSATTE I OSLO KOMMUNE FOR ALDERSGRUPPEN 20-29 ÅR. HELTIDSANSATTE. Beregnet lønn pr. 1. okt. 1985 ved å legge 6% til månedslønnen for 1. okt 1984

Kilde: Lønnsstatistikk fra SSB.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>20-24 år</th>
<th>25-29 år</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Alle ansatte i kommunen M</td>
<td>9 477</td>
<td>10 820</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>K</td>
<td>8 282</td>
</tr>
<tr>
<td>Arbeidere, med og uten fagutdanning M</td>
<td>9 348</td>
<td>10 745</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>K</td>
<td>7 900</td>
</tr>
</tbody>
</table>
REGNESEXEMPEL.

Regneksempel for kjøp av ett-roms selveierleilighet

Pris kr 350 000 Husleie kr 550

Finansiering: Egenkapital: kr 30 000.
        Banklån: kr 320 000. Avdragstid 18 år,
        16% effektiv rente

Inntekt: a) kr 110 000 b) kr 130 000

Bruttoinntekt a) kr 110 000
        b) " 130 000
- renter    kr 51 200
            "       kr 6 600

= skatt   a) kr 16 870
        b) " 23 210

Avdrag: kr 17 780
        Renten    kr 51 200
        Husleie: kr 6 600
        Støm:      kr 5 300

Sum       kr 81 880,
pr.mnd:   kr 6 823

Disponibel inntekt = a) kr 93 130, pr.mnd = 7760
                b) " 106 790, " " = 8899

Disponibelt til annet forbruk = kr 7760 - kr 6823 = kr 937 pr.mnd.
Disponibelt til annet forbruk = kr 8899 - kr 6823 = kr 2076 pr.mnd.